

repository.ub.ac.id

**PENGARUH VARIABEL INFLASI, BI RATE, NON
PERFORMING LOAN, SUKU BUNGA KREDIT PERUMAHAN
RAKYAT DAN PDB TERHADAP INVESTASI SEKTOR
PROPERTI**

SKRIPSI

Disusun Oleh :

**CICIK SRI WIJAYANTI
115020405111005**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Meraih Derajat Sarjana Ekonomi**



**JURUSAN ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG
2018**

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PENGARUH VARIABEL INFLASI, BI RATE, NON PERFORMING
LOAN, SUKU BUNGA KREDIT PERUMAHAN RAKYAT DAN PDB
TERHADAP INVESTASI SEKTOR PROPERTI**

Yang disusun oleh :

Nama : Cicik Sri Wijayanti
NIM : 115020405111005
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya
Jurusan : S-1 Ilmu Ekonomi
Konsentrasi : Ekonomi, Keuangan dan Perbankan

telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal **25 Juli 2018** dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima.

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

1. Al Muizzuddin Fazaalloh, SE.,ME
NIP. 198604032015041002
(Dosen Pembimbing)
2. Ajeng Kartika Galuh , SE.,ME
NIP. 2012018512212001
(Dosen Penguji I)
3. Yenny Kornitasari, SE., ME.
NIP. 201507 881001 2 001
(Dosen Penguji II)

Malang, 25 Juli 2018
Ketua Program Studi
Ekonomi Keuangan dan Perbankan,

Setyo Tri Wahyudi, SE., Mec., Ph.D
NIP. 198107022005011002

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : **Cicik Sri Wijayanti**
Tempat, tanggal lahir : **Gresik, 11 Oktober 1993**
NIM : **115020405111005**
Jurusan : **S1 Ilmu Ekonomi**
Konsentrasi : **Ekonomi, Keuangan dan Perbankan**
Alamat : **Jalan Dewandaru No. 82 Malang**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa SKRIPSI yang berjudul :

Pengaruh Variabel Inflasi, BI Rate, Non Performing Loan, Suku Bunga Kredit Perumahan Rakyat dan PDB Terhadap Investasi Sektor Properti

yang saya tulis adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan plagiat atau saduran dari Skripsi orang lain.

Apabila dikemudian hari ternyata pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademis yang berlaku (dicabutnya predikat kelulusan dan gelar kesarjanaannya)

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui,
Dosen Pembimbing,

Al Muizzuddin Fazaalloh, SE.,ME
NIP. 198604032015041002

Malang, 10 Juli 2018

Yang membuat pernyataan,



Cicik Sri wijayanti
NIM. 115020405111005

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Ekonomi Keuangan dan Perbankan,

Setyo Tri Wahyudi, SE., Mec., Ph.D
NIP. 198107022005011002



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur dipanjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas rahmat dan hidayah-Nya maka peneliti dapat menyelesaikan Proposal Skripsi dengan judul **PENGARUH VARIABEL INFLASI, BI RATE, NON PERFORMING LOAN, SUKU BUNGA KREDIT PERUMAHAN RAKYAT DAN PDB TERHADAP INVESTASI SEKTOR PROPERTI**. Adapun tujuan dari penyelesaian penulisan Proposal Skripsi ini adalah sebagai salah satu syarat menyelesaikan penulisan Skripsi Akhir Studi.

Penulis menyadari bahwa penyusunan Proposal Skripsi ini tidak akan berhasil tanpa bantuan serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT yang memberi kesehatan, dan segala-galanya sehingga laporan ini bisa terselesaikan.
2. Orang tua serta keluarga yang memberikan doa, motivasi, semangat, perhatian, kekuatan, kesabaran kepada penulis sehingga skripsi dapat terselesaikan.
3. Suami dan anak yang selalu memberikan kegembiraan kepada penulis sehingga dapat terselesaikan.
4. Al Muizzuddin Fazaalloh , SE.,ME selaku dosen pembimbing dalam penulisan penyelesaian Skripsi yang bersedia meluangkan waktu dan memberi pengetahuan baru kepada penulis.
5. Bapak Nurkholis, SE., M.Bus.(Acc)., Ak., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.
6. Bapak Dr.rer.pol. Wildan Syafitri, SE., ME selaku ketua jurusan Ilmu Ekonomi yang telah memberikan kemudahan dalam pengajuan ujian skripsi.

7. Bapak Setyo Tri Wahyudi., SE., Mec., Ph.D selaku ketua program studi Keuangan dan Perbankan yang telah memberikan ijin penelitian dan memberikan kemudahan dalam pengajuan ujian skripsi.
8. Ibu Ajeng Kartika Galuh , SE.,ME. dan ibu Yenny Kornitasari, SE.,ME. selaku dosen penguji yang telah memberikan kritik dan saran terhadap perbaikan skripsi penulis.
9. Teman-teman seperjuangan dan seluruh keluarga besar FEB angkatan 2011 yang telah berjuang bersama untuk menyelesaikan skripsi.
10. Seluruh dosen dan Karyawan Fakultas ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya Malang yang telah memberikan ilmu dan bantuan selama proses belajar hingga akhir studi.

Penulis berharap Proposal Skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan. Kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan sebagai penyempurnaan Penulisan Skripsi. Untuk itu penulis ucapkan terimakasih.

Malang, 15 Agustus 2018

Penulis

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh variabel Inflasi, *BI Rate*, *Non Performing Loan*, Suku Bunga Kredit Perumahan Rakyat dan PDB Terhadap Investasi Sektor Properti selama periode penelitian pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Dalam penelitian ini jenis penelitian yang dilakukan adalah *explanatory research*. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS), Statistik Perbankan Indonesia, Bank Indonesia dan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Data yang digunakan berupa *time series* triwulan selama periode penelitian yaitu tahun 2008 – 2016 sehingga jumlah data observasi sebanyak 36 triwulan.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan yaitu sebagai berikut: Dari hasil analisis regresi berganda menunjukkan bahwa variabel independent yaitu variabel Inflasi, *BI Rate*, *NPL*, Suku Bunga KPR dan PDB mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap investasi sektor properti. Berdasarkan uji *t* dapat diketahui bahwa secara parsial variabel Inflasi, *BI Rate*, *NPL*, Suku Bunga KPR dan PDB memiliki pengaruh signifikan. Berdasarkan hasil *beta coefficient* (*standardized coefficients*) menunjukkan bahwa Suku Bunga KPR mempunyai pengaruh terbesar terhadap Investasi sektor properti.

Kata Kunci: *Inflasi, Bi Rate, Non Performing Loan, Suku Bunga Kredit Perumahan Rakyat, PDB dan Investasi Sektor Properti*

ABSTRACT

The purpose of this study was to determine and analyze the influence of variables Inflation, BI Rate, Non-Performing Loans, Interest Rates on Public Housing Loans and GDP on Property Sector Investment during the study period at the State Savings Bank (Persero) Tbk. In this study the type of research conducted was explanatory research. The data used in this study are secondary data obtained from the Central Statistics Agency (BPS), Indonesian Banking Statistics, Bank Indonesia and the State Savings Bank (Persero) Tbk. The data used in the form of quarterly time series during the study period is 2008 - 2016 so that the number of observation data is 36 quarters

Based on the results of the research and discussion that has been carried out, it can be concluded that as follows: From the results of multiple regression analysis shows that the independent variables namely Inflation, BI Rate, NPL, Mortgage Interest and GDP variables have a significant influence on investment in the property sector. Based on the t test it can be seen that partially the variables of Inflation, BI Rate, NPL, Mortgage Interest Rates and GDP have a significant influence. Based on the results of the beta coefficient (standardized coefficients) shows that the mortgage rate has the greatest influence on the property sector investment.

Keywords: Inflation, Bi Rate, Non-Performing Loans, Interest Rates on Public Housing Loans, GDP and Property Sector Investment

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Konsep Tentang Investasi	8
2.2 Jenis Investasi.....	9
2.3 Sektor Properti	11
2.4 Investasi Sektor Properti	12
2.5 Makroekonomi.....	13
2.5.1 Pengertian <i>Gross Domestic Product</i> (GDP)	13
2.5.2 Inflasi	18
2.5.2.1 Definisi Inflasi	18
2.5.2.2 Indikator Inflasi	19
2.5.2.3 Kategori Inflasi.....	19
2.5.2.4 Faktor Penyebab Inflasi	20

2.5.4 Suku Bunga / BI Rate	21
2.6 Kinerja Perbankan	24
2.6.1 <i>Non Performing Loan</i> (NPL)	24
2.6.2 Suku Bunga KPR	25
2.7 Hubungan Investasi Sektor property, Variabel Makroekonomi, Dan Kinerja Perbankan	26
2.8 Penelitian Terdahulu	30
2.9 Kerangka Pikir	36
2.10. Hipotesis Penelitian	37
BAB III METODE PENELITIAN	38
3.1 Jenis Penelitian	38
3.2 Definisi Operasional Variabel Penelitian	38
3.3 Sumber Data	40
3.4 Metode Analisis Data	40
3.5 Metode Pengujian Signifikasi	41
3.5.1 Uji T	41
3.5.2 Uji F	42
3.5.3 Uji R^2	42
3.6 Uji Asumsi Klasik	43
3.6.1 Uji Normalitas	43
3.6.2 Uji Autokorelasi	43
3.6.3 Uji Multikolinieritas	44
3.6.4 Uji Heteroskedastisitas	44
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	46
4.1 Hasil Uji Statistik Deskriptif	46
4.2 Pengujian Asumsi Klasik	48
4.3 Pembahasan Hasil Penelitian	59
4.4 Implikasi Hasil Penelitian	64
4.4.1 Implikasi Teoritis	64
4.4.2 Implikasi Praktis	64
4.4.3 Implikasi Penelitian	65

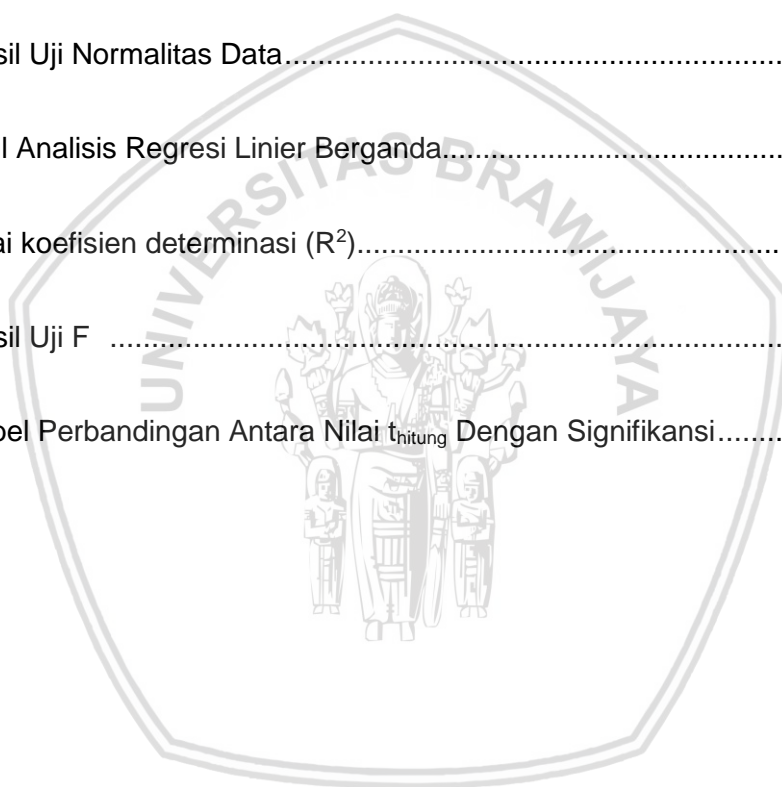
BAB V PENUTUP	66
5.1 Kesimpulan	66
5.2 Saran	66
DAFTAR PUSTAKA.....	68
LAMPIRAN.....	71





DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Hasil Uji Statistik Deskriptif	46
Tabel 4.2 Hasil Pengujian Multikolinearitas	49
Tabel 4.3 Hasil Uji Autokorelasi.....	50
Tabel 4.4 Hasil Uji Normalitas Data.....	52
Tabel 4.5 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda.....	53
Tabel 4.6 Nilai koefisien determinasi (R^2).....	55
Tabel 4.7 Hasil Uji F	56
Tabel 4.8 Tabel Perbandingan Antara Nilai t_{hitung} Dengan Signifikansi.....	57



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Bagan Hubungan Variabel Bebas dan Variabel Terikat.....	37
Gambar 4.1	Hasil Uji Heteroskedastisitas.....	51



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Ringkasan Penelitian Terdahulu.....	71
---	----



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sektor properti merupakan salah satu bentuk investasi yang sampai saat ini terus mengalami pertumbuhan yang sangat meyakinkan. Hal ini tampak dalam makin maraknya pembangunan terhadap hotel, apartemen, mall-mall, kost eksklusif, dan sebagainya. Selain itu juga pembangunan perumahan dan *real estate* juga terus mengalami peningkatan. Sektor riil khususnya industri properti merupakan salah satu indikator bangkitnya kondisi makroekonomi suatu negara. Di negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis properti tumbuh dengan pesat. Sementara itu di negara yang sedang mengalami keterpurukan ekonomi ataupun negara-negara berkembang seperti Indonesia, pembangunan properti yang naik cukup pesat menandakan mulai adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang lebih baik (Rafitas dalam Murtiningsih, 2009). Perbaikan ini ditandai dengan banyaknya pembangunan proyek yang ada di kota-kota besar salah satunya Kota Malang dan kota-kota besar lainnya baik yang bersifat komersial, industrial, hunian ataupun investasi jangka panjang yang akan mendatangkan tambahan devisa yang besar bagi negara dan memberikan peluang kerja yang cukup berarti bagi masyarakat Indonesia.

Properti tergolong dalam sektor konstruksi yang merupakan salah satu sektor potensial bagi pembangunan nasional karena mampu mendatangkan penerimaan pemerintah baik pusat maupun daerah. Sektor properti mampu memberikan dampak berganda (*multiplier effect*) pada peningkatan kesejahteraan, baik secara langsung melalui penciptaan lapangan pekerjaan maupun tidak langsung melalui kontribusinya terhadap PDB nasional. Dampak multiplier pembangunan suatu kawasan properti baik itu bangunan residensial ataupun komersial lainnya terlihat dari berbagai tahapan pembangunan sebuah proyek. Setiap tahapannya mulai dari proses perizinan, pembebasan tanah, perencanaan, pembangunan, konstruksi bangunan hingga usaha pemasaran memiliki dampak positif. Setiap tahapan dari

aktivitas tersebut melibatkan berbagai jasa profesi dan usaha antara lain ahli hukum, pertanahan, biro perencanaan, konsultan teknik, biro arsitek, akuntan, kontraktor, notaris, konsultan, pemasaran, jasa broker perumahan, dan lain-lain. Menurut perhitungan yang dilakukan oleh Dewan Pengkajian Masalah Perumahan dan Permukiman Real Estate Indonesia (DPMPP REI) terdapat 100 lebih jenis industri dan jasa yang terkait dengan bisnis properti. Diantaranya yaitu industri semen, cat, besi, kayu, beton, keramik, dan lain sebagainya (Murtiningsih, 2009).

Industri properti berkaitan erat dengan sektor perbankan. Hal ini dikarenakan pembiayaan sektor perbankan terhadap proyek properti jumlahnya cukup besar. Seperti yang kita ketahui bahwa sebagian besar dana yang ada di sektor perbankan berasal dari dana pihak ketiga atau masyarakat. Biasanya dana tersebut disimpan dalam bentuk tabungan dan deposito yang bersifat jangka pendek. Hal ini bisa menimbulkan ketidaksesuaian jatuh tempo, karena kredit sektor properti umumnya berjangka panjang sedangkan sumber dananya sewaktu-waktu dapat ditarik oleh masyarakat. Ketergantungan terhadap pembiayaan dari perbankan inilah yang membuat bisnis properti di Indonesia sangat dipengaruhi oleh kebijakan-kebijakan bank/lembaga keuangan, otoritas moneter negara (Bank Indonesia), serta lebih jauh lagi dipengaruhi oleh kondisi makroekonomi negara secara keseluruhan. Selain itu, perlu diketahui bahwa pengalaman di negara lain yakni Amerika menunjukkan, terpuruknya keuangan suatu negara diawali dengan bangkrutnya bisnis properti. Sedangkan bangkrutnya bisnis properti biasanya ditandai dengan meningkatnya kredit bermasalah dan kredit macet. Oleh karena itu kestabilan ekonomi dan sistem perbankan yang sehat sangat dibutuhkan untuk menyokong pertumbuhan sektor properti.

Kondisi makroekonomi menjadi faktor penting yang mempengaruhi bisnis properti. Siklus properti ditentukan oleh hubungan dinamis antara properti komersial, kredit bank dan makro ekonomi, dimana harga properti merupakan variabel autonomous yang menimbulkan ekspansi kredit dibandingkan sebaliknya dimana kredit perbankan mempengaruhi harga properti (Davis: 2004). Berdasarkan keterangan tersebut maka industri properti juga memiliki hubungan yang dinamis dengan faktor makro ekonomi, artinya adalah bahwa industri properti

merupakan bagian dari ekonomi yang dapat dipengaruhi oleh kondisi makro ekonomi. Kondisi makro ekonomi dapat mempengaruhi harga saham pada perdagangan di pasar modal. *Real estate* merupakan bagian yang integral terhadap ekonomi, sehingga *returns* yang diperoleh akan dihubungkan dengan kondisi makro ekonomi dan bisnis (Liu dan Mei :1992).

Pernyataan di atas dapat disimpulkan bahwa peristiwa-peristiwa makro ekonomi seperti inflasi, suku bunga, nilai tukar mata uang akan mempengaruhi kondisi suatu perusahaan dan peristiwa yang terjadi tersebut tidak dapat dikendalikan oleh perusahaan atau disebut *uncontrollable*. Berdasarkan hal tersebut, maka menjadi sesuatu yang menarik apabila melihat pengaruh-pengaruh makro ekonomi terhadap investasi pada sektor properti. Beberapa penelitian terdahulu mencoba untuk meneliti bahwa kondisi makro ekonomi mempengaruhi investasi sektor properti, seperti dibawah ini.

Siti Murtiningsih (2009) melakukan penelitian mengenai dampak guncangan variabel makroekonomi terhadap investasi bisnis properti yang berjudul Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro terhadap Investasi Bisnis Properti di Indonesia. Variabel-variabel yang digunakan adalah nilai kapitalisasi proyek properti (NKPP), Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG), suku bunga SBI (SBI), pertumbuhan ekonomi (PE), nilai tukar nominal (KURS), laju inflasi (INF), *Non Perform Loan* (NPL) investasi properti, serta total kredit properti (TKP). Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari 8 variabel yang digunakan dalam penelitian ini, 3 diantaranya berpengaruh secara signifikan terhadap investasi bisnis properti. Variabel-variabel tersebut adalah nilai kapitalisasi proyek properti, laju inflasi dan *Non Perform Loan* (NPL). Sementara lima variabel lainnya tidak berpengaruh secara signifikan terhadap investasi bisnis properti. Dampak guncangan yang terjadi pada variabel makro hampir semua direspon negatif oleh bisnis properti kecuali guncangan yang terjadi terhadap pertumbuhan ekonomi, laju inflasi, total kredit properti serta nilai kapitalisasi proyek properti itu sendiri yang direspon positif. Sementara itu perekonomian nasional merespon fluktuatif guncangan yang terjadi pada bisnis properti.

Dari penelitian tersebut, dapat disimpulkan bahwa secara nasional, suku bunga berpengaruh negatif terhadap investasi sektor properti. Sedangkan pertumbuhan ekonomi

atau PDB, berpengaruh positif signifikan terhadap investasi sektor properti. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan empat variabel dari penelitian tersebut yaitu inflasi, BI *Rate*, NPL dan PDB. Penulis menambahkan satu variabel untuk melengkapi empat variabel lainnya yaitu suku bunga KPR. Diduga, suku bunga KPR turut berperan pada investasi sektor properti.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. konsisten Program Pembangunan Perumahan Bank BTN telah membiayai 1,44 juta unit rumah dengan nilai penyaluran kredit properti baik berupa KPR maupun kredit konstruksi sebesar Rp 155,9 triliun. Bank BTN menargetkan penyaluran kredit konstruksi dan KPR untuk 666 ribu unit rumah hingga akhir tahun dalam rangka mendukung Program Sejuta Rumah, terdiri dari 504.122 unit untuk KPR Subsidi dan 161.878 unit untuk konstruksi rumah non-subsidi, serta penyaluran KPR non-subsidi. Pada bulan September 2017, Bank BTN sudah merealisasikan KPR untuk sekitar 167 ribuan unit rumah, 130 ribuan unit di antaranya adalah KPR Subsidi. Sementara yang mengalir dalam bentuk kredit konstruksi terdistribusi untuk kurang lebih 300.000 unit rumah. Selain itu Bank BTN juga berinisiatif merilis produk pembiayaan perumahan bagi MBR, antara lain dengan produk KPR Mikro. KPR Mikro merupakan pembiayaan dengan plafon kredit sebesar Rp 75 juta untuk pembelian rumah, renovasi rumah dan membangun bagi para pekerja informal yang berpenghasilan tidak tetap (www.btn.co.id)

Bank BTN hingga bulan Juni 2017 telah menyalurkan KPR untuk sekitar 7.500 unit rumah di Jawa Timur termasuk di Kota Malang. Untuk KPR nonsubsidi, Bank BTN telah menyalurkan kredit untuk sekitar 3.550 unit rumah atau setara Rp1,07 triliun, dimana Kota Malang menjadi salah satu kota yang mendominasi penyaluran KPR nonsubsidi. Pada segmen KPR Subsidi, Bank BTN telah menyalurkan pinjaman untuk pemilikan hampir 3.950 unit rumah atau senilai Rp414 miliar. Bank BTN terus mencatatkan kinerja positif sepanjang semester pertama tahun ini. Chief Credit Officer Bank BTN Nixon Napitupulu mengatakan, pada semester I/2017, Bank BTN telah menyalurkan kredit dan pembiayaan senilai Rp177,4 triliun atau naik 18,81% secara tahunan dari Rp149,31 triliun di periode sama tahun sebelumnya (www.btnproperti.co.id)

Dukungan kebijakan pemerintah dengan pelanggaran ketentuan *loan to value* berupa penurunan uang muka (*down payment*) KPR juga turut menyumbang pertumbuhan positif sektor properti karena masyarakat semakin mudah untuk memiliki rumah yang berujung kepada meningkatnya *sales* dari perusahaan-perusahaan properti di Indonesia. Untuk itu, peneliti tertarik meneliti masalah faktor-faktor yang menentukan investasi sektor properti, sehingga penelitian ini mengambil judul: **“Pengaruh Variabel Inflasi, BI Rate, Non Performing Loan, Suku Bunga Kredit Perumahan Rakyat dan PDB Terhadap Investasi Sektor Properti.**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: Bagaimana pengaruh variabel Inflasi, BI Rate, Non Performing Loan, Suku Bunga Kredit Perumahan Rakyat dan PDB Terhadap Investasi Sektor Properti?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh variabel Inflasi, BI Rate, Non Performing Loan, Suku Bunga Kredit Perumahan Rakyat dan PDB Terhadap Investasi Sektor Properti.

1.4 Manfaat Penelitian

Sesuai dengan permasalahan dan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, penulis berharap agar penelitian ini memberikan manfaat sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

Memberikan bukti empiris serta pengembangan konsep inflasi, BI rate, NPL investasi properti, Suku Bunga KPR, dan PDB terhadap investasi sektor properti.

b. Manfaat Praktis

(1) Bagi Investor

Sebagai dasar pertimbangan untuk melihat iklim investasi di Indonesia.

(2) Bagi Pemerintah

Sebagai rujukan dan pertimbangan dalam mengatur kebijakan pendanaan yang terutama bersumber dari penerimaan pajak dan investasi luar negeri.

(3) Bagi Peneliti Selanjutnya

Sebagai sumber rujukan apabila terdapat penelitian selanjutnya mengenai topik ini



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Konsep Tentang Investasi

Menurut Jones (2004) investasi adalah komitmen untuk menanamkan sejumlah dana pada satu atau lebih aset selama beberapa periode di masa mendatang. Dengan melakukan investasi, kita dapat melindungi nilai dari aset yang kita miliki sekarang agar nilainya tidak turun atau justru meningkat di masa yang akan datang, atau kita juga dapat memaksimalkan nilai sekarang dari aset-aset yang dimiliki saat ini. Menurut Sukirno (2004:121) investasi adalah suatu pengeluaran atau perbelanjaan penanam-penanam modal atau perusahaan untuk membeli barang-barang modal dan perlengkapan-perengkapan produksi untuk menambah kemampuan memproduksi barang-barang dan jasa-jasa yang tersedia dalam perekonomian.

Investasi atau penanaman modal merupakan komponen kedua yang menentukan tingkat pengeluaran agregat. Pada umumnya definisi tentang investasi berbeda secara sendiri - sendiri, disesuaikan dengan kondisi dan ruang. Oleh karena itu agak sulit memberikan pengertian perdefinitif, akan tetapi dari beragam definisi ini dapat di tarik kesimpulan bahwa investasi atau penanaman modal terjadi apabila para pengusaha menggunakan uang tersebut untuk membeli barang-barang modal. Menurut Komarrudin (1996) mendefinisikan bahwa Investasi adalah “Menempatkan uang atau dana dengan harapan memperoleh tambahan atau keuntungan tertentu atas uang atau dana tersebut”.

2.2 Jenis Investasi

Investasi dapat diartikan sebagai pengeluaran atau pembelanjaan penanaman modal atau perusahaan untuk membeli barang-barang produksi, untuk menambah kemampuan memproduksi barang dan jasa yang tersedia dalam perekonomian yang berasal dari investasi dalam negeri maupun investasi asing. Secara umum terdapat dua jenis investasi, yaitu :

1. Investasi yang terdorong (*Induced Investment*)

Investasi yang terdorong (*induced Investment*), yakni investasi yang idak diadakan akibat adanya penambahan perminntaan, pertambahan permintaan yang di akibatkan pertambahan pendapatan. Jelasnya apabila pendapatan bertambah, maka tambahan permintaan akan di gunakan untuk konsumsi, sedang pertambahan konsumsi pada dasarnya adalah tambahan permintaan. Sudah pasti apabila ada tambahan permintaan, maka akan mendorong berdirinya pabrik baru atau memperluas pabrik lama untuk dapat memenuhi tambahan permintaan tersebut.

2. Investasi otonom (*Otonomous Investment*)

Investasi otonom (*Otonomou Investment*), yaitu investasi yang di laksanakan atau diadakan secara bebas, artinya investasi yang di adakan bukan karena pertambahan permintaan efektif, tetapi justru untuk menciptakan atau menaikkan permintaan efektif. Besarnya investasi otonom tidak tergantung kepada besar kecilnya pendapatan nasional atau daerah. Investasi otonom berarti pembentukan modal yang tidak di pengaruhi oleh pendapatan nasional. Dengan kata lain, tinggi rendahnya pendapatan nasional tidak menentukan jumlah investasi yang di lakukan oleh perusahaanperusahaan (Sukirno, 2004: 108).

Mankiw (2003:453) mengatakan bahwa terdapat 3 jenis pengeluaran investasi. Investasi tetap bisnis (*business fixed investment*) mencakup peralatan dan struktur yang dibeli perusahaan untuk proses produksi. Investasi residensial (*residential investment*) mencakup rumah baru yang orang beli untuk tempat tinggal dan yang dibeli tuan tanah untuk disewakan. Investasi persediaan (*inventory investment*) mencakupi barang-barang yang disimpan perusahaan digudang, termasuk bahan-bahan dan persedian, barang dalam proses dan barang jadi.

Bagian terbesar dari pengeluaran investasi adalah investai tetap bisnis. Istilah dari bisnis ini berarti barang-barang investasi yang dibeli oleh perusahaan untuk digunakan dalam produksi masa depan. Istilah tetap berarti bahwa pengeluaran ini adalah untuk modal yang akan menetap untuk sementara, sebagai lawan dari investasi persediaan, yang akan

digunakan atau dijual dalam waktu dekat. Model investasi tetap bisnis standar disebut model investasi neoklasik. Model neoklasik mengkaji manfaat dan biaya bagi perusahaan pemilik barang- barang modal. Model tersebut menunjukkan bagaimana tingkat investasi selain persediaan modal dikaitkan dengan produk modal marjinal, tingkat bunga dan aturan perpajakan yang mempengaruhi perusahaan.

Persediaan terdiri dari bahan baku, barang setengah jadi, dan barang jadi yang disimpan oleh perusahaan untuk kemudian dijual. Persediaan yang menarik adalah persediaan yang disimpan untuk memenuhi permintaan akan barang dikemudian hari. Perusahaan menyimpan persediaan karena barang-barang tidak dapat dibuat dengan seketika. Investasi persediaan berfluktuatif dengan perbandingan yang lebih besar daripada jenis investasi yang lain. Perusahaan mempunyai rasio persediaan dengan penjualan yang diinginkan.

Investasi perumahan terdiri dari bangunan tempat tinggal untuk keluarga tunggal dan untuk keluarga besar, yang secara singkat kita sebut perumahan. Perumahan merupakan suatu aktiva/harta oleh karena umurnya yang panjang. Dalam analisis ekonomi, istilah investasi khususnya dihubungkan dengan investasi fisik. Investasi fisik menciptakan asset baru yang akan menambah kapasitas produksi suatu daerah.

2.3 Sektor Properti

Properti adalah suatu kekayaan yang dimiliki oleh seseorang atau dapat diartikan sebagai kekayaan milik sendiri (Collins, 1999 : 267). Sektor properti adalah sektor yang identik dengan pengembangan perumahan-perumahan atau pemukiman-pemukiman untuk golongan menengah keatas (Heinz Frick,1984 : 108). Sektor properti adalah sektor yang identik dengan pendirian bangunan atau kawasan dengan tujuan meningkatkan nilai guna tanah dan bangunan yang ada sehingga memiliki nilai ekonomis yang tinggi (DPD REI, 2000 : 9).

Menurut DPD REI Jawa Tengah secara garis besar properti terbagi atas:

1. Kawasan, terdiri dari: Perumahan, Industri, *Agro Estate*.
2. Apartemen, Kondominium dan town House.

3. Bangunan perkantoran dan Plasa.
4. Bangunan Lain , terdiri dari: Kawasan Wisata, Hotel, Gudang

Sifat-sifat umum dari sektor properti adalah: 1) Bahan bakunya tanah dan bangunan. 2) Kapital intensif atau padat modal. 3) Produk selalu berbeda. 4) Resiko cukup tinggi. 5) Sangat dipengaruhi oleh image perusahaan. 6) Timing memegang peranan yang sangat tinggi.

Beberapa hal yang diperkirakan berkaitan dengan perkembangan sektor properti:

- a) Pertumbuhan ekonomi Nasional secara umum, yang akan mencerminkan peningkatan kegiatan ekonomi dan pada akhirnya akan mempengaruhi permintaan terhadap sektor properti.
- b) Perkembangan ekonomi sektoral terutama berkaitan dengan sektor industri yang berkaitan erat dengan permintaan kawasan industri, perbankan dan jasa yang berkaitan dengan perkantoran maupun fasilitas pendanaan, perdagangan, restoran dan hotel yang berhubungan dengan perhotelan dan pusat perbelanjaan, serta sektor konstruksi/bangunan yang berkaitan dengan sektor properti.
- c) Perkembangan indikator moneter seperti inflasi, nilai tukar dan tingkat suku bunga, yang akan mempengaruhi prospek pendanaan dan penerimaan investasi dibidang properti.
- d) Kondisi makro yang diperkirakan menjadi kendala seperti neraca pembayaran dan pembangunan infrastruktur

2.4 Investasi Sektor Properti

Sektor properti dan real estate merupakan sektor yang menarik bagi investor karena selain dapat membeli fisik properti (rumah, ruko, perkantoran, villa dan lain sebagainya) investor dapat berinvestasi dalam bentuk saham perusahaan properti. Pada dasarnya sektor properti ini sangat dipengaruhi oleh *supply* dan *demand* yang sangat bergantung pada kondisi ekonomi konsumen, dengan kata lain apabila perekonomian suatu negara mengalami

kemajuan (yang dilihat dari makro ekonomi suatu negara) dapat dipastikan hal tersebut akan berpengaruh positif terhadap sektor properti dan real estate.

Di negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis properti tumbuh dengan pesat. Sementara itu di Negara yang sedang mengalami keterpurukan ekonomi ataupun Negara-negara berkembang seperti Indonesia, pembangunan properti yang naik cukup pesat menandakan mulai adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang lebih baik. Perbaikan ini ditandai dengan adanya perkembangan pesat dalam investasi di Kota Malang, semakin banyaknya pertambahan jumlah penduduk membuat para investor membangun berbagai bangunan terutama perumahan. *Real Property is the interest, benefit and rights inherent in the ownership of real estate* yang berarti kepentingan, keuntungan dan hak-hak yang menyangkut kepemilikan tanah dan bangunan beserta perbaikan yang menyatu terhadapnya (Rafitas, 2005).

Faktor-faktor yang dapat menentukan tingkat investasi diantaranya:

- a. Tingkat keuntungan investasi yang diramalkan akan diperoleh.
- b. Tingkat bunga.
- c. Ramalan mengenai keadaan ekonomi dimasa akan datang.
- d. Tingkat inflasi.
- e. Kemajuan teknologi.
- f. Tingkat pendapatan dan perubahan-perubahannya.

Dalam penelitian ini, peneliti membatasi sektor properti hanya 3 macam yaitu:

- a. Investasi Perkantoran dan perumahan. Berwujud bangunan-bangunan baik itu real estate, rumah susun atau rumah sederhana.
- b. Investasi Perhotelan. Meliputi investasi bangunan-bangunan untuk hotel-hotel, tempat-tempat peristirahatan yang umumnya ada di daerah pariwisata ataupun dikota-kota besar seperti Kota Malang.
- c. Investasi konstruksi (bangunan). Berwujud konstruksi bagi perindustrian seperti pembangunan pabrik, sarana dan prasarana yang ada.

2.5 Makroekonomi

2.5.1. Pengertian *Gross Domestic Product (GDP)*

Dalam perekonomian suatu negara terdapat suatu indikator yang digunakan untuk menilai apakah perekonomian berlangsung dengan baik atau buruk. Indikator dalam menilai perekonomian tersebut harus dapat digunakan untuk mengetahui total pendapatan yang diperoleh semua orang dalam perekonomian. Indikator yang pas dan sesuai dalam melakukan pengukuran tersebut adalah *Gross Domestic Product (GDP)*. Selain itu, GDP juga mengukur dua hal pada saat bersamaan : total pendapatan semua orang dalam perekonomian dan total pembelanjaan negara untuk membeli barang dan jasa hasil dari perekonomian. Alasan GDP dapat melakukan pengukuran total pendapatan dan pengeluaran dikarenakan untuk suatu perekonomian secara keseluruhan, pendapatan pasti sama dengan pengeluaran.

Pengertian dari GDP adalah nilai pasar dari semua barang dan jasa akhir (final) yang diproduksi dalam sebuah negara pada suatu periode. Namun, dalam GDP terdapat beberapa hal yang tidak disertakan seperti nilai dari semua kegiatan yang terjadi di luar pasar, kualitas lingkungan dan distribusi pendapatan. Oleh sebab itu, GDP per kapita yang merupakan besarnya GDP apabila dibandingkan dengan jumlah penduduk di suatu negara merupakan alat yang lebih baik yang dapat memberitahukan kita apa yang terjadi pada rata – rata penduduk, standar hidup dari warga negaranya (Mankiw,2006:5)

Produk Domestik Bruto atau GDP (*Gross Domestic Product*) merupakan statistika perekonomian yang paling diperhatikan karena dianggap sebagai ukuran tunggal terbaik mengenai kesejahteraan masyarakat. Hal yang mendasarinya karena GDP mengukur dua hal pada saat bersamaan : total pendapatan semua orang dalam perekonomian dan total pembelanjaan negara untuk membeli barang dan jasa hasil dari perekonomian. Alasan GDP dapat melakukan pengukuran total pendapatan dan pengeluaran dikarenakan untuk suatu perekonomian secara keseluruhan, pendapatan pasti sama dengan pengeluaran (Mankiw,2006:5).

Kita dapat menghitung GDP perekonomian dengan menggunakan salah satu dari dua cara : menambahkan semua pengeluaran rumah tangga atau menambahkan semua pendapatan (upah, sewa dan keuntungan) yang dibayar perusahaan. Namun, dalam hal ini yang terpenting adalah tahu mengenai fungsi GDP dalam perekonomian, apa yang dapat diukur dan yang tidak, komponen dan jenis serta hubungan GDP dengan kesejahteraan. Dalam hal pengukuran, GDP mencoba menjadi ukuran yang meliputi banyak hal, termasuk di dalamnya adalah barang – barang yang diproduksi dalam perekonomian dan dijual secara legal di pasaran. GDP juga memasukkan nilai pasar dari jasa perumahan pada perekonomian. GDP meliputi barang yang dapat dihitung (makanan, pakaian, mobil) maupun jasa yang tidak dapat dihitung (potong rambut, pembersihan rumah, kunjungan ke dokter). GDP mengikutsertakan barang dan jasa yang sedang diproduksi. GDP mengukur nilai produksi dalam batas geografis sebuah negara. GDP mengukur nilai produksi yang terjadi sepanjang suatu interval waktu.

Biasanya, interval tersebut adalah setahun atau satu kuartal (tiga bulan). GDP mengukur aliran pendapatan dan pengeluaran dalam perekonomian selama interval tersebut. Sedangkan hal – hal yang tidak dapat diukur oleh GDP yaitu GDP mengecualikan banyak barang yang diproduksi dan dijual secara gelap, seperti obat – obatan terlarang. GDP juga tidak mencakup barang – barang yang tidak pernah memasuki pasar karena diproduksi dan dikonsumsi dalam rumah tangga (Mankiw, 2006: 7-10).

Setelah mengetahui apa yang dapat dan tidak diukur dengan GDP, selanjutnya harus mengetahui komponen – komponen dari GDP. GDP (yang ditunjukkan sebagai Y) dibagi atas empat komponen : konsumsi (C), investasi (I), belanja negara (G), dan ekspor neto (NX):

$$Y = C + I + G + NX$$

Persamaan ini merupakan persamaan identitas – sebuah persamaan yang pasti benar dilihat dari bagaimana variabel - variabel persamaan tersebut dijabarkan. Komponen tersebut ialah :

1. Konsumsi (consumption) adalah pembelanjaan barang dan jasa oleh rumah tangga
2. Investasi (investment) adalah pembelian barang yang nantinya akan digunakan untuk memproduksi lebih banyak barang dan jasa
3. Belanja pemerintah (government purchases) mencakup pembelanjaan barang dan jasa oleh pemerintah daerah, negara bagian, dan pusat (federal).
4. Ekspor neto (net exports) sama dengan pembelian produk dalam negeri oleh orang asing (ekspor) dikurangi pembelian produk luar negeri oleh warga negara (impor) (Mankiw,2006:11-13).

Berikutnya, ketika mempelajari perubahan perekonomian seiring berlalunya waktu, ekonom ingin memisahkan dua pengaruh (perekonomian menghasilkan output barang dan jasa dengan lebih banyak dan barang dan jasa dijual pada harga yang lebih tinggi). Khususnya, mereka ingin suatu ukuran jumlah barang dan jasa keseluruhan yang diproduksi perekonomian yang tidak terpengaruh perubahan harga barang dan jasa tersebut (Mankiw,2006:14). Untuk mendapatkan ukuran dari jumlah produksi yang tidak dipengaruhi oleh perubahan harga, kita menggunakan GDP riil (real GDP) yang menilai produksi barang dan jasa pada harga tetap. GDP riil menggunakan harga tahun pokok yang tetap untuk menentukan nilai produksi barang dan jasa dalam perekonomian. Karena GDP riil tidak dipengaruhi perubahan harga, perubahan GDP riil hanya mencerminkan perubahan jumlah barang dan jasa yang diproduksi.

Jadi, GDP riil merupakan ukuran produksi barang dan jasa dalam perekonomian(Mankiw,2006:15-16). Selain GDP riil, alat ukur yang lain yaitu GDP nominal. GDP nominal mengukur produksi barang dan jasa yang dinilai dengan harga – harga di masa sekarang. GDP nominal dalam perhitungannya dipengaruhi kenaikan jumlah barang atau jasa yang diproduksi dan juga kenaikan harga barang atau jasa tersebut.

Dari kedua statistika ini kita dapat mengetahui statistika yang ketiga , deflator GDP, yang mencerminkan harga barang dan jasa namun bukan jumlah yang diproduksi.

Deflator GDP mengukur tingkat harga – harga saat ini relatif terhadap tingkat harga – harga di tahun pokok. Deflator GDP merupakan salah satu ukuran yang digunakan oleh para ekonom untuk mengamati rata – rata tingkat harga dalam perekonomian (Mankiw,2006:17).

Pada bahasan yang terakhir, yaitu hubungan GDP dengan kesejahteraan dapat dijelaskan sebagai berikut. GDP dapat mengukur total pendapatan maupun total pengeluaran perekonomian untuk barang dan jasa. Jadi, GDP per orang (kapita) memberi tahu kita pendapatan dan pengeluaran dari rata – rata seseorang dalam perekonomian. Karena kebanyakan orang lebih memilih pendapatan dan pengeluaran yang lebih tinggi, GDP per orang (kapita) sepertinya merupakan ukuran kesejahteraan rata – rata perorangan yang cukup alamiah. GDP per kapita memberitahukan kita apa yang terjadi pada rata – rata penduduk, namun di belakang rata – rata tersebut terdapat perbedaan yang besar antara berbagai pengalaman yang dialami orang – orang. Pada akhirnya, kita dapat menyimpulkan bahwa GDP merupakan ukuran kesejahteraan yang baik untuk berbagai tujuan, namun tidak untuk semua tujuan (Mankiw,2006:19-22)

2.5.2. Inflasi

2.5.2.1. Definisi Inflasi

Inflasi merupakan masalah yang selalu dihadapi setiap perekonomian, tingkat inflasi yaitu persentasi kecepatan kenaikan harga-harga dalam suatu tahun tertentu dimana naiknya tingkat harga disertai dengan dampak negatif bagi masyarakat berupa tekanan taraf hidup. Pada awal tahun 1970-an para pakar ekonomi mendefinisikan inflasi sebagai naiknya harga secara terus menerus. Kenaikan tingkat harga yang dimaksud harus meliputi harga-harga dari semua barang dan jasa. Kalau kenaikan harga satu atau dua barang saja (dalam sektor-sektor tertentu) dan bersifat musiman serta tidak mempunyai pengaruh lanjutan tidak dapat diartikan sebagai inflasi (Boediono,1985).

Inflasi adalah ukuran ekonomi yang memberikan gambaran tentang meningkatnya harga rata-rata barang dan jasa yang diproduksi pada suatu system perekonomian (Suseno Hg,1990 dalam Sugeng ,2004). Menurut Herman (2003) inflasi adalah suatu keadaan yang

ditandai dengan peningkatan harga-harga pada umumnya atau turunnya nilai mata uang yang beredar. Inflasi merupakan suatu peningkatan harga umum dalam suatu perekonomian yang berlangsung secara terus menerus dari waktu ke waktu (Collins, 1997).

Inflasi merupakan suatu peningkatan tingkat harga umum dalam suatu perekonomian yang berlangsung secara terus menerus dari waktu ke waktu. Kenaikan harga tahunan dapat berupa peningkatan kecil (*creepinginflation*), atau tinggi (*hyperinflation*) dapat dihitung dengan menggunakan indeks harga (*price index*) konsumen yang menunjukkan prosentase perubahan harga konsumen pertahun. *Price index* adalah harga yang diharapkan dapat dipakai untuk memperlihatkan perubahan mengenai harga-harga barang, baik harga untuk semacam maupun berbagai macam dalam waktu dan tempat yang sama ataupun berlainan (Sudjana, 1991).

2.5.2.2. Indikator Inflasi

Indikator inflasi adalah sebagai berikut:

- a. Indeks Harga Konsumen (IHK) merupakan indikator yang umum digunakan untuk menggambarkan pergerakan harga. Perubahan IHK dari waktu ke waktu menunjukkan pergerakan harga dari paket barang dan jasa yang dikonsumsi oleh masyarakat. Tingkat inflasi di Indonesia biasanya diukur dengan Indeks Harga Konsumen (IHK).
- b. Indeks Harga Perdagangan Besar merupakan indikator yang menggambarkan pergerakan harga dari komoditi-komoditi yang diperdagangkan di suatu daerah.

2.5.2.3. Kategori Inflasi

Dalam mempelajari inflasi terdapat dua konsep: yang pertama adalah tingkat harga yaitu tingkat harga rata-rata semua harga dalam sistem ekonomi, yang kedua adalah laju inflasi yaitu laju kenaikan tingkat harga secara umum (Lipsey, 1995:17). Inflasi terbagi menjadi tiga golongan antara lain:

1. Inflasi merayap atau disebut juga dengan inflasi ringan, inflasi ini mencapai 2 sampai 4 persen atau kurang dari 10 persen, inflasi ini biasanya tidak dapat dielakkan.

2. Inflasi sedang, inflasi ini dapat mencapai 10 sampai 30 persen.
3. Inflasi berat atau disebut juga dengan hyperinflasi, inflasi ini mencapai diatas 100 persen pertahun biasanya terjadi pada waktu peperangan atau ketidakstabilan politik.

2.5.2.4. Faktor Penyebab Inflasi

Inflasi terjadi dapat disebabkan oleh beberapa faktor, yang dapat digolongkan menjadi 2 yaitu:

- a. Inflasi Tarikan Permintaan, inflasi tarikan permintaan ini terjadi karena adanya kelebihan permintaan, sektor perusahaan tidak mampu melayani permintaan masyarakat dalam pasar. Kekurangan barang-barang akan mendorong pada kenaikan harga. Kelebihan permintaan pada tingkat kesempatan kerja penuh dari output nasional yang menarik keatas tingkat harga (inflasi yang ditarik dari permintaan), yang disebut sebagai *Demand Pull Inflation*.

Jadi, inflasi ini terjadi karena suatu kenaikan dalam permintaan total sewaktu perekonomian yang bersangkutan dalam situasi *full employment* dimana biasanya lebih disebabkan oleh rangsangan volume likuiditas dipasar yang berlebihan. Meledaknya likuiditas di pasar juga disebabkan oleh banyak faktor selain yang utama tentunya kemampuan bank sentral dalam mengatur peredaran jumlah uang, kebijakan suku bunga bank sentral, sampai dengan aksi spekulasi yang terjadi di sektor industri keuangan.

- b. Inflasi desakan biaya, inflasi desakan biaya ini terjadi karena adanya peningkatan biaya faktor produksi atau input (upah dan bahan baku). Pertambahan biaya produksi akan akan mendorong perusahaan menaikkan harga, inflasi ini biasa disebut dengan *Cosh Push Inflation* (Sadono Sukirno, 2000:483).

Cost Push Inflation terjadi akibat adanya kelangkaan produksi dan/atau juga termasuk adanya kelangkaan distribusi, walau permintaan secara umum tidak ada perubahan yang meningkat secara signifikan. Adanya ketidak-lancaran aliran distribusi ini atau berkurangnya produksi yang tersedia dari rata-rata permintaan normal dapat memicu

kenaikan harga sesuai dengan berlakunya hukum permintaan-penawaran, atau juga karena terbentuknya posisi nilai keekonomian yang baru terhadap produk tersebut akibat pola atau skala distribusi yang baru.

Berkurangnya produksi sendiri bisa terjadi akibat berbagai hal seperti adanya masalah teknis di sumber produksi (pabrik, perkebunan, dll), bencana alam, cuaca, atau kelangkaan bahan baku untuk menghasilkan produksi tsb, aksi spekulasi (penimbunan), dll, sehingga memicu kelangkaan produksi yang terkait tersebut di pasaran. Begitu juga hal yang sama dapat terjadi pada distribusi, dimana dalam hal ini faktor infrastruktur memainkan peranan yang sangat penting.

2.5.3. Suku Bunga / BI Rate

Pengertian dari suku bunga adalah harga dari penggunaan uang untuk jangka waktu tertentu atau harga dari penggunaan uang yang dipergunakan pada saat ini dan akan dikembalikan pada saat mendatang (Herman, 2003). Suku Bunga Menurut Karl dan Fair (2001:635) suku bunga adalah pembayaran bunga tahunan dari suatu pinjaman, dalam bentuk persentase dari pinjaman yang diperoleh dari jumlah bunga yang diterima tiap tahun dibagi dengan jumlah pinjaman. Pengertian suku bunga menurut Sunariyah (2004:80) adalah harga dari pinjaman. Suku bunga dinyatakan sebagai persentase uang pokok per unit waktu. Bunga merupakan suatu ukuran harga sumber daya yang digunakan oleh debitur yang harus dibayarkan kepada kreditur.

Tingkat suku bunga terdiri dari tingkat suku bunga riil dan tingkat suku bunga nominal. Tingkat suku bunga nominal adalah tingkat suku bunga yang dilaporkan sedangkan tingkat suku bunga riil adalah tingkat suku bunga yang sudah disesuaikan dengan tingkat inflasi. Gagasan mengenai tingkat suku bunga riil adalah sangat penting. Misalkan tingkat suku bunga nominal atau suku bunga yang ditetapkan dalam perjanjian adalah 10 persen. Kemudian terjadi kenaikan harga 10 persen atau dapat dikatakan pula bahwa inflasi yang terjadi sebesar 10 persen. Seseorang yang akan meminjam uang pada awal tahun sebesar Rp100.000 maka akan membayar sebesar Rp 110.000 pada akhir tahun. Tetapi uang

pengembalianya tersebut menghasilkan pembelian barang-barang yang lebih sedikit daripada jumlah uang yang dipinjam pada waktu awal tahun karena belum mengalami kenaikan harga. Apabila laju inflasi adalah 10 persen, maka Rp110.000 yang dibayarkan pada akhir tahun akan membeli sejumlah barang yang dapat dibeli dengan Rp 100.000 yang mula-mula pada awal tahun. Jadi suku bunga riil yang diterima adalah nol meskipun suku bunga nominal adalah 10 persen. Dengan tingkat suku bunga nominal yang sudah ditentukan, suku bunga riil adalah lebih rendah jika semakin tinggi inflasi.

Adapun fungsi suku bunga menurut Sunariyah (2004:81) adalah :

- a. Sebagai daya tarik bagi para penabung yang mempunyai dana lebih untuk diinvestasikan.
- b. Suku bunga dapat digunakan sebagai alat moneter dalam rangka mengendalikan penawaran dan permintaan uang yang beredar dalam suatu perekonomian. Misalnya, pemerintah mendukung pertumbuhan suatu sektor industri tertentu apabila perusahaan-perusahaan dari industri tersebut akan meminjam dana. Maka pemerintah memberi tingkat bunga yang lebih rendah dibandingkan sektor lain.

Pemerintah dapat memanfaatkan suku bunga untuk mengontrol jumlah uang beredar. Ini berarti, pemerintah dapat mengatur sirkulasi uang dalam suatu perekonomian. Suku bunga itu sendiri ditentukan oleh dua kekuatan, yaitu : penawaran tabungan dan permintaan investasi modal (terutama dari sektor bisnis). Tabungan adalah selisih antara pendapatan dan konsumsi. Bunga pada dasarnya berperan sebagai pendorong utama agar masyarakat bersedia menabung. Jumlah tabungan akan ditentukan oleh tinggi rendahnya tingkat bunga. Semakin tinggi suku bunga, akan semakin tinggi pula minat masyarakat untuk menabung, dan sebaliknya. Tinggi rendahnya penawaran dana investasi ditentukan oleh tinggi rendahnya suku bunga tabungan masyarakat.

Perubahan tingkat suku bunga akan berdampak pada perubahan jumlah investasi di suatu negara, baik yang berasal dari investor domestik maupun dari investor asing, khususnya pada jenis investasi portfolio yang umumnya berjangka pendek. Perubahan tingkat suku bunga ini akan berpengaruh pada perubahan jumlah permintaan dan penawaran di pasar

uang domestik. Apabila dalam suatu negara terjadi peningkatan aliran modal masuk di luar negeri, hal ini menyebabkan terjadinya nilai tukar mata uang negara tersebut terhadap mata uang asing di pasar valuta asing.

Kapitalisasi pasar adalah total jumlah surat berharga yang diterbitkan oleh berbagai perusahaan di dalam satu pasar. Kapitalisasi mungkin termasuk obligasi, surat hutang (promes), saham preferen dan saham biasa. Obligasi dan promes biasanya dihitung menurut nilai nominal atau nilai pari. Saham preferen dan saham biasa dapat dihitung dalam nilai nominal, nilai pasar yang ditetapkan, atau jumlah yang diterima emiten.

Menurut Laksmono (2001) nilai suku bunga domestik di Indonesia sangat terkait dengan tingkat suku bunga internasional. Hal ini disebabkan oleh akses pasar keuangan domestik terhadap pasar keuangan internasional serta kebijakan nilai tukar mata uang yang kurang fleksibel. Selain bunga internasional, tingkat diskonto Suku Bunga Indonesia (SBI) juga merupakan faktor penting dalam penentuan suku bunga di Indonesia. Peningkatan diskonto SBI segera direspon oleh suku bunga Pasar Uang Antar Bank (PUAB) sedangkan respon suku bunga deposito baru muncul setelah 7 sampai 8 bulan.

2.6 Kinerja Perbankan

2.6.1 *Non Perform Loan (NPL)*

Rasio ini menunjukkan bahwa kemampuan manajemen bank dalam mengelola kredit bermasalah yang diberikan oleh bank. kredit dalam hal ini adalah kredit yang diberikan kepada pihak ketiga tidak termasuk kredit kepada bank lain. Kredit bermasalah adalah kredit dengan kualitas kurang lancar, diragukan dan macet (Amalia dan Herdiningtyas, 2005).

Menurut Riyadi (2006), risiko kredit yaitu risiko yang timbul apabila peminjam tidak dapat mengembalikan dana yang dipinjam dan bunga yang harus dibayarnya. Sedangkan menurut Kuncoro dalam Suharjono (2001), kredit bermasalah adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank sesuai dengan perjanjian. Kredit bermasalah menurut ketentuan Bank Indonesia merupakan kredit yang digolongkan ke dalam kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet.

Maraknya industri properti saat ini tidak terlepas dari dukungan pembiayaan industri perbankan dalam bentuk kredit properti. Industri properti sendiri, secara teoritis mempunyai hubungan yang erat dengan sektor perbankan melalui kredit dan *Non Perform Loan* (NPL) properti. Besar kecilnya NPL berpengaruh terhadap pembiayaan industri properti pada periode berikutnya karena NPL memiliki lag waktu (Direktorat Penelitian dan Pengaturan Perbankan Bank Indonesia, 2007). Berdasarkan definisi Bank Indonesia, kredit properti merupakan semua pembiayaan dari perbankan untuk bidang usaha yang kegiatannya berkaitan dengan pengadaan tanah, bangunan dan fasilitasnya untuk dijual atau disewakan. Kredit properti ini diberikan dalam bentuk kredit investasi, kredit modal kerja maupun kredit konsumsi.

2.6.2 Suku Bunga KPR

Menurut Reilly and Brown (1997) dalam Achmad (2009) suku bunga adalah harga atas dana yang dipinjam. Sedangkan menurut Bodie, Kane & Marcus (2006: 180) mengatakan bahwa suku bunga merupakan salah satu masukan yang penting dalam keputusan investasi. Jika suku bunga turun maka orang akan cenderung memilih untuk berinvestasi jangka panjang, sedangkan ketika suku bunga mengalami kenaikan maka orang akan cenderung menunda melakukan investasi jangka panjang. Sedangkan menurut Mohamad (2006: 201), kenaikan tingkat bunga memiliki dampak negatif terhadap setiap emiten karena akan meningkatkan beban bunga kredit dan menurunkan laba bersih.

Ada banyak faktor yang dikenal dapat mempengaruhi jumlah permintaan dan penawaran kredit, diantaranya adalah suku bunga. Teori *Keynesian* menyatakan bahwa suku bunga kredit berhubungan positif dengan jumlah penawaran kredit, dan sebaliknya berhubungan negatif dengan jumlah permintaan kredit, yang artinya peningkatan suku bunga kredit dapat meningkatkan penawaran kredit, namun sebaliknya peningkatan suku bunga tersebut dapat menurunkan jumlah permintaan kredit (Stiglitz dan Greenwald dalam Wibowo, 2008).

Suku bunga pinjaman dikenakan pada masyarakat yang ingin meminjam dana pada bank. Suku bunga kredit ini sangat bergantung dari jenis kredit yang diinginkan. Semakin tinggi bank mengenakan suku bunga kredit, minat masyarakat untuk meminjam kredit semakin berkurang, sebab mereka dihadapkan dengan jumlah pembayaran kredit ditambah bunga yang tinggi. Dan ini memberatkan masyarakat yang bersangkutan dalam meminjam kredit, dan melunasi kreditnya di masa yang akan datang. Namun sebaliknya, apabila bank mengenakan suku bunga kredit (pinjaman) yang rendah maka minat masyarakat dalam meminjam kredit bertambah besar.

Suku bunga KPR adalah salah satu suku bunga pinjaman khusus untuk kredit perumahan. Apabila suku bunga KPR meningkat maka investasi atau pembelian rumah oleh nasabah akan menurun karena beban bunga dimasa mendatang yang berat. Namun apabila suku bunga KPR diturunkan, dampak secara nyata adalah meningkatnya permintaan kredit perumahan sehingga investasi disektor properti akan ikut terdampak yakni akan semakin bertambah seiring dengan meningkatnya permintaan akan kredit perumahan.

Untuk menentukan tingkat bunga, kreditur memperhitungkan dana yang harus dikeluarkan berupa bunga tabungan atau deposito serta faktor kemungkinan bahwa debitur tidak membayar kembali kreditnya tepat waktu sesuai perjanjian atau bahkan tidak membayar sama sekali. Selain itu, kreditur juga mempertimbangkan biaya-biaya yang harus diperhitungkan berupa kerugian akibat penurunan nilai yang terjadi selama uang dipinjamkan. Dengan demikian, tingkat bunga yang berlaku adalah tingkat bunga yang disepakati oleh debitur dan kreditur yang merupakan penjumlahan dari unsur tingkat bunga dana, premi risiko dan penurunan nilai uang.

2.7 Hubungan Investasi Sektor Properti, Variabel Makroekonomi dan Kinerja Perbankan

Salah satu ukuran penting bagi pembangunan ekonomi suatu daerah dengan melihat pertumbuhan ekonomi yang dapat diukur dengan menggunakan Produk Domestik Bruto (PDB). PDB dapat didefinisikan nilai pasar semua barang dan jasa yang diproduksi oleh suatu

negara pada periode tertentu. Pembangunan ekonomi dipengaruhi oleh berbagai faktor salah satunya adalah investasi, menurut Mardiasmo (2002: 68). Berdasarkan hal tersebut, peranan investasi swasta baik asing maupun dalam negeri sangat penting di sektor-sektor produksi barang dan jasa mengingat keterbatasan kapasitas fiskal yang dimiliki oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.

Meningkatnya tingkat pendapatan nasional akan mengakibatkan meningkatnya jumlah proyek-proyek investasi yang diterima artinya terdapat hubungan yang positif antara investasi dengan PDB yang artinya ketika PDB naik maka Investasi juga akan meningkat begitu juga sebaliknya ketika Investasi mengalami peningkatan maka PDB akan mengalami peningkatan juga. Hal ini sejalan dengan teori Keynes yang mengatakan bahwa investasi merupakan salah satu bagian dari PDB sehingga bila satu bagian meningkat maka seluruh bagian juga akan meningkat.

Tingginya tingkat inflasi menunjukkan bahwa risiko untuk melakukan investasi cukup besar sebab inflasi yang tinggi akan mengurangi tingkat pengembalian (*rate of return*) dari investor. Pada kondisi inflasi yang tinggi maka harga barang-barang atau bahan baku memiliki kecenderungan untuk meningkat. Peningkatan harga barang-barang dan bahan baku akan membuat biaya produksi menjadi tinggi sehingga akan berpengaruh pada penurunan jumlah permintaan yang berakibat pada penurunan penjualan sehingga akan mengurangi pendapatan perusahaan. Selanjutnya akan berdampak buruk pada kinerja perusahaan yang tercermin pula turunnya return saham (Pancawati, 2002).

Di bidang properti ini perkembangan indikator moneter seperti inflasi, deflasi dan tingkat suku bunga akan mempengaruhi prospek pendanaan dan penerimaan investasi di bidang properti (Sri Mulyani, 1996:110). Tingkat inflasi dapat memperburuk tingkat investasi tetapi tingkat inflasi di satu pihak, memang menguntungkan bagi sektor properti. Diakui bahwa tanah dan bangunan merupakan sasaran yang menarik dalam keadaan inflasi untuk melindungi diri dari penurunan nilai riil finansial. Namun demikian, inflasi yang tinggi menurunkan nilai riil pendapatan dan kekayaan masyarakat sehingga mengurangi daya belinya untuk membeli atau menyewa properti.

Keynes (Boediono, 1998) berpendapat bahwa tingkat suku bunga ditentukan oleh permintaan dan penawaran uang. Dalam menentukan tingkat suku bunga berlaku hukum permintaan dan penawaran. Apabila penawaran uang tetap semakin tinggi pendapatan nasional semakin tinggi tingkat suku bunga. Tingkat suku bunga yang tinggi dapat mempengaruhi investasi walaupun pengaruhnya sangat terbatas (Iwardono, 1999 dalam Sugeng, 2004). Menurut ahli ekonomi klasik bahwa tingkat suku bunga ditentukan oleh penawaran tabungan oleh rumah tangga dan permintaan tabungan oleh penanam modal.

Mengenai pengaruh tingkat suku bunga riil terhadap besarnya pengaruh investasi, dapat disimpulkan bahwa investasi merupakan fungsi tingkat bunga riil dengan $DI / Dr < 0$, dalam arti meningkatnya suku bunga riil atau r , mengakibatkan berkurangnya investasi dan sebaliknya, menurunnya tingkat suku bunga riil mengakibatkan bertambahnya pengeluaran untuk investasi (Suparmoko, 1991 : 94).

Menurut kaum klasik tingkat suku bunga itu merupakan hasil interaksi antara tabungan dan (S) dan Investasi (I). Keynes mempunyai pandangan yang berbeda, tingkat suku bunga menurutnya ditentukan oleh penawaran dan permintaan akan uang (ditentukan dalam pasar uang). Uang akan mempengaruhi kegiatan ekonomi, sepanjang uang ini mempengaruhi tingkat bunga, perubahan tingkat bunga selanjutnya akan mempengaruhi keinginan untuk mengadakan investasi (Nopirin, 1997 : 94).

Maraknya industri properti saat ini tidak terlepas dari dukungan pembiayaan industri perbankan dalam bentuk kredit properti. Industri properti sendiri, secara teoritis mempunyai hubungan yang erat dengan sektor perbankan melalui kredit dan *Non Perform Loan* (NPL) properti. Besar kecilnya NPL berpengaruh terhadap pembiayaan industri properti pada periode berikutnya karena NPL memiliki lag waktu (Direktorat Penelitian dan Pengaturan Perbankan Bank Indonesia, 2007). Berdasarkan definisi Bank Indonesia, kredit properti merupakan semua pembiayaan dari perbankan untuk bidang usaha yang kegiatannya berkaitan dengan pengadaan tanah, bangunan dan fasilitasnya untuk dijual atau disewakan. Kredit properti ini diberikan dalam bentuk kredit investasi, kredit modal kerja maupun kredit konsumsi.

Dilihat dari komposisinya, kredit properti terdiri dari 3 jenis kredit, yaitu kredit konstruksi, kredit *real estate* serta Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen (KPRA). Ketiga jenis kredit tersebut berbeda peruntukan dan segmen pasarnya. Kredit konstruksi umumnya diberikan kepada para usahawan atau kontraktor untuk membangun perkantoran, mall, ruko dan pusat bisnis lainnya. Kredit *real estate* diberikan kepada para pengembang untuk membangun kompleks perumahan kelas atas. Sedangkan KPRA diberikan kepada perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah atau apartemen. Jadi apabila nilai NPL properti tinggi, maka pihak bank akan semakin memperketat prasyarat pinjaman pendanaan sehingga proyek-proyek properti akan terhambat akibat kekurangan dana. Namun sebaliknya, apabila NPL properti rendah maka pencairan dana oleh perbankan kepada investor pengembang sektor properti akan mudah sehingga proyek-proyek properti dapat berjalan dengan lancar. Terdapat hubungan yang negatif antara NPL properti dengan investasi sektor properti seperti uraian sebelumnya.

Seiring dengan pertumbuhan di sektor properti, ada dua hal yang menjadi landasan para konsumen properti untuk melakukan KPR. Yang pertama adalah properti masih dianggap investasi yang paling aman dan terjamin, dan yang kedua karena properti selalu berkembang dan memiliki beragam variasi dalam bentuk fisiknya. Ada banyak alasan untuk melakukan investasi di sektor properti, diantaranya adalah para nasabah tidak perlu mengeluarkan uang yang banyak untuk membeli properti karena bank memberi fasilitas KPR, harga properti hampir selalu naik perlahan-lahan seiring dengan pertumbuhan wilayah dimana properti tersebut berada, dan tidak perlu menjual properti tersebut untuk mendapatkan keuntungan.

Dengan adanya KPR yang memberikan fasilitas pendanaan sebesar 60% - 90% dari harga sebuah properti, dan suku bunga kreditnya tidak lebih dari 15% per tahun, menjadikan sektor properti berkembang pesat dan menjanjikan keuntungan jangka panjang yang memiliki resiko minimal. Hal ini membuat para pelaku investasi di sektor properti ini semakin giat untuk berinvestasi di dalamnya.

2.8 Penelitian Terdahulu

Berikut adalah hasil dari beberapa penelitian terdahulu yang memiliki tema dan variabel-variabel yang sama dengan penelitian ini dan secara lengkap dapat diuraikan sebagai berikut:

Berdasarkan hasil penelitian Lelly Triyani (2003) dengan judul: Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Tingkat Investasi Sektor Properti di Jawa Tengah Tahun 1982-2001. Analisis yang digunakan adalah analisis regresi berganda double logaritma. Dari hasil analisis uji t menunjukkan bahwa variabel inflasi, suku bunga secara individu signifikan dalam mempengaruhi variabel investasi sektor properti tetapi PDRB tidak signifikan atau secara nyata tidak mempengaruhi investasi properti Jawa Tengah. Sedangkan analisis uji F menunjukkan hasil bahwa variabel inflasi, suku bunga dan PDRB secara bersama-sama signifikan dalam mempengaruhi variabel investasi sektor properti. Tingkat inflasi mempunyai pengaruh negatif terhadap investasi sektor properti sebesar 0,104631%. Tingkat suku bunga mempunyai pengaruh negatif terhadap investasi sektor properti sebesar 0,112402%.

Penelitian yang dilakukan oleh Seila Hardikaningrum (2016) dengan judul Analisis Pengaruh Kredit Sektor Perumahan (*Housing Investment*) Terhadap Pertumbuhan Ekonomi. Teknik analisis data menggunakan Uji Unit Root untuk mengetahui stasioneritas data, uji Engle Granger untuk mengetahui kointegrasi antar variabel dan kemudian dilakukan estimasi Error Correction Model. Hasil analisis secara general baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang pertumbuhan penyaluran kredit sektor perumahan di Indonesia justru berpengaruh negatif terhadap pertumbuhan ekonomi. Yang mana ini menandakan bahwa setiap penambahan kredit sektor perumahan belum tersalurkan menjadi sumber modal produktif. Keterbatasan infrastruktur yang membatasi persaingan menghambat proses penyerapan kredit dan sumber permodalan yang lainnya yang dapat meningkatkan produktifitas dan kapasitas produksi. Sehingga peningkatan penyaluran kredit sektor perumahan hanya berakhir di satu pihak pertama penerima kredit tanpa ada perkembangan yang lainnya.

Fani Karina (2015), mengenai Determinan Profitabilitas Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Go Public di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan (*size*), *debt to equity ratio*, dan *market capitalization* memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap profitabilitas. Sedangkan, perputaran piutang memiliki hubungan yang positif terhadap profitabilitas

Penelitian Shohib Bisri (2015), dengan judul Pengaruh Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Biaya Administrasi Terhadap Kepuasan Nasabah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Tulungagung Tahun 2015. Dari hasil analisis regresi berganda dapat disimpulkan bahwa, variable pembiayaan KPR tidak berpengaruh signifikan terhadap kepuasan nasabah, variable biaya administrasi tidak berpengaruh signifikan terhadap kepuasan nasabah. Dan variable pembiayaan KPR serta biaya administrasi secara simultan tidak berpengaruh signifikan terhadap kepuasan nasabah. Sedangkan dari hasil uji F ternyata factor pembiayaan KPR dan biaya administrasi ada hubungan yang linier.

Siti Murtiningsih (2009) Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro Terhadap Investasi Bisnis Properti Di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari 8 variabel yang digunakan dalam penelitian ini, 3 diantaranya berpengaruh secara signifikan terhadap investasi bisnis properti. Variabel-variabel tersebut adalah nilai kapitalisasi proyek properti, laju inflasi dan *Non Perform Loan* (NPL). Sementara variabel indeks harga saham gabungan, suku bunga SBI, pertumbuhan ekonomi, nilai tukar nominal dan total kredit properti tidak berpengaruh secara signifikan terhadap investasi bisnis properti. Dampak guncangan yang terjadi pada variabel makro hampir semua direspon negatif oleh bisnis properti kecuali guncangan yang terjadi terhadap pertumbuhan ekonomi, laju inflasi, total kredit properti serta nilai kapitalisasi proyek properti itu sendiri yang direspon positif. Sementara itu perekonomian nasional merespon fluktuatif guncangan yang terjadi pada bisnis properti

Tri Hendra Purnomo (2013) dengan judul Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga, Dan Inflasi Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Properti. Berdasarkan hasil uji F diketahui bahwa nilai tukar, suku bunga, dan inflasi secara simultan berpengaruh terhadap *return* saham. Berdasarkan hasil uji t diketahui bahwa suku bunga secara parsial berpengaruh

terhadap *return* saham, sedangkan nilai tukar dan inflasi secara parsial tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Dari hasil uji t juga dapat diketahui bahwa pengaruh dominan terhadap *return* saham ditunjukkan oleh variabel suku bunga.

Faisal Wibisono (2015) dengan judul Analisis Pengaruh Rasio Leverage, Rasio Profitabilitas, Rasio Aktivitas, Dan Rasio Pasar Terhadap Return Saham Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2014. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Rasio Leverage (DER), Rasio Profitabilitas (ROA dan ROE), dan Rasio Aktivitas (TATO), secara parsial tidak berpengaruh terhadap *Return* Saham, terkecuali Rasio Pasar (EPS). Sedangkan jika diteliti secara simultan, Rasio Leverage, Rasio Profitabilitas, Rasio Aktivitas, dan Rasio Pasar berpengaruh signifikan terhadap *Return* Saham.

Putu Dharma Warsika (2015) Studi Kelayakan Investasi Bisnis Properti (Studi Kasus: Ciater Riung Rangga) Berdasarkan hasil penelitian proyek, maka didapatkan total cash in flow adalah Rp.190.772.079.000,- dan cash out flow pada proyek Ciater Riung Rangga adalah Rp.121.493.750.000,-. Projected Net profit menunjukkan Rp. 35.202.956.100,-. NPV yang diperoleh adalah Rp. 14.848.189.000,- yang menunjukkan bahwa proyek ini layak untuk dijalankan. Hasil IRR yang diperoleh adalah 69,38% > 20%, maka hal ini menunjukkan proyek ini layak untuk dijalankan. Profitability index/rasio menunjukkan $_ > > > 1$ dengan anggapan investasi awal adalah 0. Hasil MIRR adalah 33,42% dan COC adalah 25,76%, berarti dapat diinvestasikan kembali (MIRR > COC).

Hasil penelitian Tri Rahmat Habiby (2013) dengan judul Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus Di Kota Malang. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: a. Faktor-faktor yang meliputi tingkat suku bunga, pendapatan, usia, pendidikan dan lokasi perumahan mempunyai pengaruh terhadap pinjaman kredit KPR. b. Berdasarkan hasil koefisien regresi (*standardized coefficients*) masing-masing variabel dapat diuraikan bahwa variabel tingkat suku bunga sebesar 0,249, variabel pendapatan sebesar 0,286, variabel usia yaitu sebesar 0,200, variabel

pendidikan yaitu sebesar 0,183 dan untuk variabel lokasi perumahan yaitu sebesar 0,200. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa variabel pendapatan mempunyai pengaruh dominan terhadap pinjaman kredit KPR. c. Sektor properti khususnya perumahan menengah ke bawah telah berkembang pesat di kota Malang. Hal ini dikarenakan adanya dukungan dari pemerintah dalam menyediakan perumahan murah dan subsidi KPR untuk PNS

Septha Rusvi Megara (2014) mengenai Pengaruh Suku Bunga Dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Terhadap Investasi Sektor Properti Di Kota Pekanbaru Periode 2002-2013. Berdasarkan hasil penelitian mengenai pengaruh Suku Bunga dan PDRB terhadap Investasi sektor properti di Kota Pekanbaru, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut : 1. Variabel Suku Bunga kredit investasi mempunyai pengaruh positif dan tidak signifikan terhadap investasi sektor properti Kota Pekanbaru, artinya jika Suku Bunga kredit investasi mengalami kenaikan, maka investasi properti juga mengalami kenaikan. 2. Variabel Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap investasi properti di Kota Pekanbaru, artinya jika PDB mengalami peningkatan maka investasi properti juga akan mengalami peningkatan. 3. Dari dua variabel Suku Bunga dan PDB yang memiliki pengaruh paling dominan terhadap investasi sektor properti di Kota Pekanbaru yaitu variabel PDB.

Ari Anggarani Winadi Prasetyoning Tyas (2012) Dampak Krisis Keuangan Global Terhadap Industri Properti di Indonesia. Hasil analisis menunjukkan bahwa kenaikan suku bunga sebagai dampak dari krisis global akan merepotkan pengembang dan terutama pembayaran KPR. Kondisi yang terjadi dalam beberapa bulan terakhir dengan terus naiknya BI rate, membuat beberapa bank terlihat lebih berhati-hati dalam memberikan kredit dan sebagai dampak lanjutan para konsumen juga khawatir dengan tingginya suku bunga. Naiknya suku bunga acuan atau BI rate sebesar 25 basis poin menjadi 8,75 persen berpotensi menekan industri properti yang saat ini harganya terus melambung karena kenaikan harga bahan bangunan.

Kimberly Beaton, Alla Myrvoda, dan Shernnel Thompson (2016) Non-performing Loans in the ECCU: Determinants and Macroeconomic Impact. The results suggest that the

deterioration in asset quality can be attributed to both macroeconomic and bank-specific factors. Banks with stronger profitability and lower exposure to the construction sector and household loans tend to have lower NPLs. Further, some evidence indicates that foreign owned banks systematically have lower NPLs than domestic banks, pointing to the presence of important differences across bank practices with an impact on asset quality. Finally, the results emphasize the strength of macrofinancial feedback loops in the ECCU

Neil Blake, Andrew Goodwin, Angus McIntosh, Chris Simmons (2011). The results indicate that UK property on the whole looks to be a potential hedge against inflation when analysed over more recent periods, while it appears to fall short when analysed over a longer period. Equities are an inflation hedge but gilts are not. In addition, real property returns have been found to be positively related and gilts to be negatively related to real GDP growth

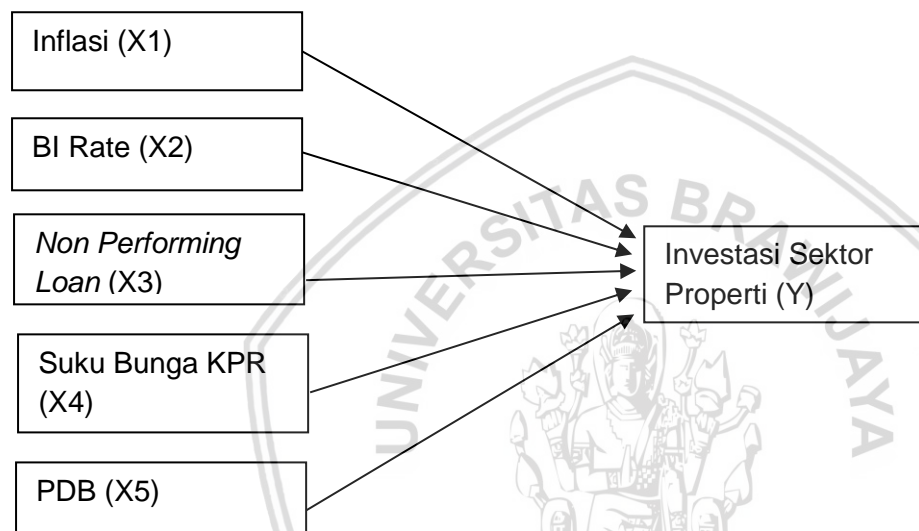
Eka Budiyantri (2015) mengenai kebijakan pelonggaran ketentuan LTV merupakan suatu solusi BI dalam mengatasi melemahnya pertumbuhan kredit properti di Indonesia. Adanya kebijakan pelonggaran ini diharapkan dapat meningkatkan daya beli masyarakat sehingga menumbuhkan kembali gairah usaha di sektor properti yang pada akhirnya akan meningkatkan investasi dan pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Akan tetapi ada satu hal yang harus diperhatikan yaitu kemungkinan munculnya gagal bayar dari debitur yang dikarenakan beban cicilan yang lebih besar. Hal ini menjadi tantangan bagi bank untuk selalu meningkatkan manajemen risikonya dalam menentukan debitur yang *bankable*.

Beatriks Sefle, Amran Naukoko dan George Kawung (2014), dengan judul Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Investasi Di Kabupaten Sorong (Studi Pada Kabupaten Sorong Tahun 2008-2012). Pengujian dengan analisis regresi berganda melalui tiga variabel bebas yakni tenaga kerja, PDB, tingkat suku bunga tidak dapat dilakukan uji analisis regresi berganda karena terjadinya gejala multikolinieritas dalam model, sehingga dengan perbaikan model maka pada akhirnya menyisakan variabel Pertumbuhan Ekonomi dan Investasi sebagai variabel independen yang bebas dari multikolinieritas. Bahwa variabel PDB memiliki pengaruh terhadap investasi kabupaten Kota Sorong dan secara bersama-sama atau simultan PDB memiliki pengaruh terhadap Invesatasi.

2.9 Kerangka Pikir

Dari kelima hipotesis yang telah dirumuskan, terdapat variabel independennya adalah Inflasi, BI Rate, NPL, Suku Bunga KPR, dan PDB sedangkan variabel dependennya adalah Investasi Sektor Properti pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, maka dapat dibangun sebuah model penelitian sebagai berikut:

Gambar 2.1 : **Bagan Hubungan Variabel Bebas dan Variabel Terikat**



2.10 Hipotesis Penelitian

Berdasarkan teori dan konsep yang relevan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi investasi, maka dapat diberikan jawaban sementara atas permasalahan yang ada. Hipotesis awal yang disimpulkan dalam penelitian ini adalah:

1. Inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap investasi sektor properti.
2. BI Rate berpengaruh negatif signifikan terhadap investasi sektor properti.
3. NPL berpengaruh negatif signifikan terhadap investasi sektor properti.
4. Suku bunga KPR berpengaruh negatif signifikan terhadap investasi sektor properti.
5. PDB berpengaruh positif signifikan terhadap investasi sektor properti.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini jenis penelitian yang dilakukan adalah *explanatory research* dengan pendekatan kuantitatif yang melihat hubungan antara variabel-variabel penelitian dengan pengujian hipotesa. Dimana variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini adalah Inflasi, BI *Rate*, NPL, suku bunga KPR dan PDB. Sedangkan untuk variabel terikatnya menggunakan investasi di sektor properti.

Pendekatan kuantitatif ini digunakan untuk melihat hubungan dan pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Selanjutnya berdasarkan analisa dari variabel-variabel yang digunakan, maka nantinya akan diketahui bagaimana pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat dengan menggunakan studi kasus tahun 2008 hingga tahun 2016

3.2 Definisi Operasional Variabel Penelitian

Variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini adalah variable Inflasi, BI *Rate*, NPL, Suku Bunga KPR dan PDB. Sedangkan untuk variabel terikat yang digunakan adalah Investasi di bidang properti. Adapun penjabaran dari variabel-variabel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Investasi Sektor Properti adalah Pengeluaran atau pembelanjaan penanaman-penanaman modal atau perusahaan untuk menambah kemampuan memproduksi barang-barang dan jasa yang tersedia di sektor properti dimana sektor properti adalah sektor yang identik dengan pendirian bangunan atau kawasan untuk menambah nilai guna dari bangunan atau tanah agar mempunyai nilai ekonomis yang lebih tinggi yang diukur dalam milyar rupiah (Rp) sehingga dilakukan Log data investasi sehingga diukur dengan %.

2. Inflasi. Data yang digunakan untuk variabel inflasi adalah Laju inflasi. Laju Inflasi adalah besarnya kenaikan atau penurunan Indeks Harga Konsumen (IHK) di Indonesia. Variabel diukur dalam satuan persen (%)
3. BI Rate adalah bunga per tahun sebagai persentase dari biaya jumlah uang yang dipinjamkan yang harus dibayar oleh peminjam kepada pemberi pinjaman, suku bunga yang dipakai suku bunga pasar atau nominal yaitu suku bunga yang disetujui oleh peminjam dan pemberi pinjaman diukur dalam persen (%).
4. *Non Performing Loan*. Data variabel *non performing loan* yang digunakan adalah rasio *non performing loan* seluruh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk selama periode penelitian. Variabel diukur dalam satuan persen (%).
5. Suku bunga KPR adalah bunga per tahun sebagai persentase dari biaya yang diberikan para peminjam untuk pembelian rumah secara kredit atau harga yang harus dibayar oleh nasabah peminjam dana untuk kepemilikan rumah secara kredit kepada bank, suku bunga KPR diukur dalam persen (%).
6. PDB adalah nilai tambah bruto seluruh barang dan jasa yang tercipta atau dihasilkan di wilayah domestik suatu daerah yang timbul akibat berbagai aktivitas ekonomi dalam suatu periode tertentu tanpa memperhatikan apakah faktor produksi yang dimiliki residen atau non-residen. PDB diukur dalam Log PDB sehingga dengan satuan persen (%).

3.3 Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS), Statistik Perbankan Indonesia, Bank Indonesia dan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Data yang digunakan berupa *time series* triwulan selama periode penelitian yaitu tahun 2008 – 2016 sehingga jumlah data observasi sebanyak 36 triwulan.

3.4 Metode Analisis Data

Untuk mengetahui apakah variabel inflasi, BI rate, NPL, suku bunga KPR dan PDB dapat mempengaruhi investasi properti, maka penelitian ini menggunakan metode analisis linear berganda. Metode tersebut nantinya akan menjelaskan hubungan variabel independen dan variabel dependen. Kemudian nantinya akan dilakukan pengujian t, F dan koefisien determinasi (R^2). Berdasarkan teori dan variabel yang digunakan, maka model regresi linier berganda dengan bentuk fungsi sebagai berikut :

$$\text{LnY} = a_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + b_4 X_4 + b_5 X_5 + \varepsilon$$

Keterangan:

a_0 : Konstanta

b_1 : Koefisien regresi

X_1 : Inflasi

X_2 : BI Rate

X_3 : NPL

X_4 : Suku Bunga KPR

X_5 : Logaritma natural PDB

ε : standart error

Menurut Nachrowi (2002), model linier sangat mudah untuk dianalisis karena modelnya sangat sederhana. Namun terdapat kelemahan dalam interpretasi koefisiennya yang terkadang tidak sesuai dengan substansi permasalahan. Untuk mengatasinya, dapat menggunakan model log-log/*double log* yang merupakan transformasi model ke dalam bentuk logaritma.

Nachrowi (2002) menyatakan beberapa keistimewaan penggunaan model log-log antara lain slope β menyatakan ukuran elastisitas Y terhadap X, yaitu ukuran presentase perubahan dalam Y bila diketahui perubahan presentase X. Selain itu, koefisien elastisitas antara Y dan X selalu konstan. Dengan menggunakan log linier, maka dapat mengukur elastisitas dari variable dependen terhadap variable independen (Gujarati, 2006). Modal di

atas menunjukkan bahwa variabel dependen dipindah ke dalam bentuk presentase agar perhitungan menjadi mudah. Maka dari itu, peneliti menggunakan model log di dalam variabel dependen.

3.5 Metode Pengujian Signifikasi

Pengujian signifikasi ini digunakan untuk melihat apakah variabel independen, yaitu Inflasi, BI Rate, NPL, Suku Bunga KPR, dan PDB berpengaruh signifikan atau tidak terhadap variabel dependen, yaitu investasi properti. Uji statistik yang digunakan adalah uji t, uji F dan koefisien determinasi (R^2).

3.5.1 Uji t

Gujarati (2006) menyatakan bahwa uji t ini digunakan untuk melihat apakah ada pengaruh signifikan dari variabel independen terhadap variabel dependen secara individu.

$H_0 : b_i = 0 \rightarrow X_1, X_2$ tidak berpengaruh signifikan secara individu terhadap Y.

$H_1 : b_i \neq 0 \rightarrow X_1, X_2$ berpengaruh signifikan secara individu terhadap Y.

Untuk menerima atau menolak hipotesa tersebut dilakukan dengan membandingkan antara t_{hitung} dengan t_{tabel} . Apabila $t_{hitung} > t_{tabel}$ maka H_0 ditolak. Firdaus (2011) memaparkan bahwa analisis untuk mengungkapkan signifikan nilai koefisien regresi secara parsial diperoleh dengan metode OLS. Dasar pengambilan keputusan dengan taraf signifikan yaitu apabila hasilnya $<$ taraf signifikan disyaratkan, yaitu $\alpha = 5\%$, maka nantinya H_0 akan ditolak dan H_1 akan diterima.

3.5.2 Uji F

Gujarati (2006) menyatakan bahwa pengujian F digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh variabel bebas secara keseluruhan terhadap variabel terikat. Hipotesis yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

$H_0 : b_1 = b_2 = 0 \rightarrow X_1, X_2$ secara bersama-sama tidak berpengaruh signifikan terhadap Y.

$H_1 : \text{minimal ada satu } b \text{ yang } \neq 0 \rightarrow X_1, X_2 \text{ secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap Y.}$

Untuk menerima atau menolak hipotesa tersebut dilakukan dengan membandingkan F_{hitung} dengan F_{tabel} . Jika $F_{hitung} > F_{tabel}$ maka H_0 ditolak.

3.5.3 Uji R^2

Uji R^2 digunakan untuk mengukur besarnya pengaruh dari keseluruhan variabel independen dapat menjelaskan variabel dependen dalam model regresi. Koefisien determinasi mempunyai 2 sifat, yaitu (Yuliadi:2009):

- a) R^2 merupakan besaran non negatif.
- b) R^2 mempunyai nilai antara 0 sampai dengan 1, apabila nilai dari R^2 suatu regresi semakin tinggi atau bahkan mendekati 1, maka akan semakin baik regresinya. Namun apabila $R^2 = 0$ maka garis regresi tidak menjelaskan sedikitpun variabel bebas dalam variabel terikat.

3.6 Uji Asumsi Klasik

Untuk dapat mengetahui apakah parameter yang dihasilkan bersifat BLUE (*Best Linear Unbiased Estimator*), yang artinya adalah agar tidak ada penyimpangan-penyimpangan koefisien regresi pada persamaan tersebut, maka dapat dilakukan dengan adanya uji asumsi klasik yang terdiri dari uji normalitas, uji autokorelasi, uji multikolinearitas dan uji heterodekasitas:

3.6.1 Uji Normalitas

Uji normalitas digunakan untuk mengetahui apakah data variable independen dan dependen terdistribusi secara normal atau tidak. Suatu model regresi dikatakan baik apabila model memiliki distribusi data secara normal. Pengujian normalitas pada penelitian ini menggunakan uji *Jarque Bera*, dimana pada uji ini melihat dari koefisien keruncingan dan koefisien kemiringan. Adapun untuk mendapatkan nilai *Jarque Bera* terdapat rumus sebagai berikut :

$$JB = N \left(\frac{s^2}{6} + \frac{(k)^2}{24} \right)$$

Keterangan = N = banyak data

k = kurtosis (keruncingan)

s = skewness (kemiringan)

Nantinya apabila sudah diketahui berapa nilai dari *Jarque Bera*, maka akan dibandingkan dengan nilai tabel *Chi Kuadrat*. Data terdistribusi normal apabila nilai *Jarque Bera* lebih kecil dari nilai *Chi Kuadrat*, maka data dikatakan terdistribusi dengan baik atau normal.

3.6.2 Uji Autokorelasi

Autokorelasi terjadi jika terdapat korelasi antara anggota sampel yang diurutkan berdasarkan waktu. Jadi pengujian ini untuk mengetahui apakah dalam sebuah model regresi linier ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pada periode $t-1$ sebelumnya. Model regresi yang baik adalah model regresi yang bebas dari adanya masalah autokorelasi. Dalam penelitian ini cara yang digunakan untuk mendeteksi autokorelasi pada penelitian ini adalah dengan melakukan uji Durbin Watson. Pada uji Durbin Watson terdapat beberapa ketentuan untuk menentukan apakah ada autokorelasi atau tidak pada sebuah data. Ketentuan-ketentuan tersebut yaitu (Gujarati: 2006) :

1. Apabila nilai Durbin Watson berada dibawah dL , maka ada masalah autokorelasi.
2. Apabila nilai Durbin Watson diantara dU sampai $(4-dU)$, maka tidak ada masalah autokorelasi.
3. Apabila nilai Durbin Watson berada diatas $(4-dL)$, berarti ada masalah autokorelasi negatif.

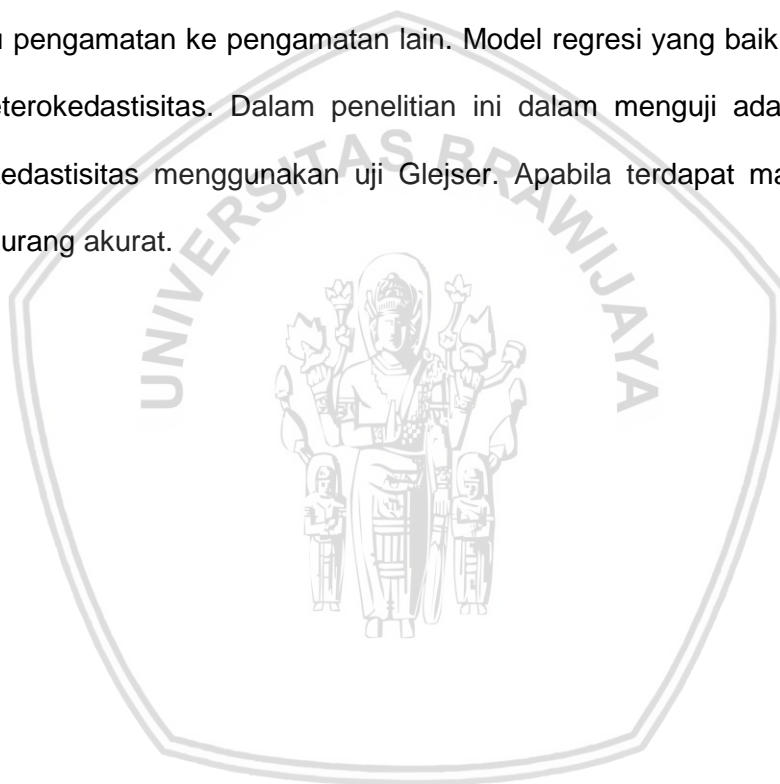
3.6.3 Uji Multikolinearitas

Uji multikoliniearitas dilakukan untuk melihat ada atau tidaknya korelasi antara variable bebasnya. Model regresi yang baik seharusnya tidak terdapat korelasi di antara

variabel bebasnya. Untuk mendeteksi ada atau tidaknya multikolinieritas dalam model regresi dapat menggunakan analisis matrik korelasi antar variable bebas dan perhitung dan *Tolerance Value* dan *Variance Inflation Factor* (VIF). Jika *Tolerance Value* < 0.01 atau $VIF > 10$ = menjadi multikolinearitas. Jika *Tolerance Value* > 0.01 atau $VIF < 10$ = tidak terjadi multikolinearitas.

3.6.4 Uji Heteroskedastisitas

Uji ini digunakan untuk mengetahui apakah suatu regresi terjadi ketidaksamaan varian dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain. Model regresi yang baik harusnya tidak ada masalah heterokedastisitas. Dalam penelitian ini dalam menguji ada atau tidaknya masalah heterokedastisitas menggunakan uji Glejser. Apabila terdapat masalah tersebut maka estimator kurang akurat.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Uji Statistik Deskriptif

Berdasarkan hasil pengolahan, maka bisa ditampilkan statistik deskriptif dengan menampilkan karakteristik sampel yang digunakan di dalam penelitian ini meliputi: jumlah sampel (N), nilai maksimum, nilai minimum, rata-rata sampel (mean) dan deviasi standar untuk masing-masing variabel.

Tabel 4.1 Hasil Uji Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Inflasi	36	.2672	.8274	.512062	.1324120
Suku Bunga BI Rate	36	.6767	.9777	.836557	.0629771
NPL	36	.4099	1.0755	.733111	.1915656
Suku Bunga KPR	36	.7324	1.0233	.871448	.0679636
PDB	36	.7782	.8261	.804631	.0109391
Investasi Sektor Property	36	1.1569	1.6164	1.4955E0	.1430984
Valid N (listwise)	36				

Berdasarkan Tabel 4.1 dapat diketahui bahwa jumlah sampel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sebanyak 36 observasi. Inflasi terendah (minimum) sebesar 0,2672% artinya inflasi yang menunjukkan bahwa keadaan di mana harga barang-barang secara umum mengalami kenaikan dan berlangsung dalam waktu yang lama terus-menerus. Harga barang yang ada mengalami kenaikan nilai dari waktu-waktu sebelumnya dan berlaku di mana-mana dan dalam rentang waktu yang cukup lama, dimana dapat diketahui bahwa nilai inflasi terendah yaitu sebesar 0,2672%. Adapun nilai tertinggi (maximum) sebesar 0,8274% artinya nilai tersebut menunjukkan angka inflasi tertinggi selama 36 observasi yang dilakukan yaitu sebesar 0,8274% dan nilai mean atau rata-rata diperoleh sebesar 0,512062%.

BI Rate terendah (minimum) sebesar 0,6767% artinya persentase dari biaya jumlah uang yang dipinjamkan yang harus dibayar oleh peminjam kepada pemberi pinjaman, suku bunga yang dipakai suku bunga pasar atau nominal yaitu suku bunga yang disetujui oleh peminjam dan pemberi pinjaman dengan nilai terendah yaitu sebesar 0,6767%. Adapun nilai tertinggi (maximum) sebesar 0,6767% dengan nilai rata-rata sebesar 0,0629%.

NPL terendah (minimum) sebesar 0,4099% artinya kredit bermasalah dapat diartikan sebagai pinjaman yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor kesengajaan dan atau karena faktor eksternal di luar kemampuan kendali debitur yaitu sebesar 0,4099%. Adapun nilai tertinggi (maximum) sebesar 01,07% artinya dengan nilai *mean* atau rata-rata yaitu sebesar 0,1915%.

Suku bunga KPR terendah (minimum) sebesar 0,7324% artinya suku bunga kepemilikan rumah yaitu biaya yang diberikan para peminjam untuk pembelian rumah secara kredit atau harga yang harus dibayar oleh nasabah peminjam dana untuk kepemilikan rumah secara kredit kepada bank dari hasil data observasi sebanyak 36 menunjukkan nilai terendah yaitu sebesar 0,7324%. Nilai tertinggi Suku bunga KPR yaitu sebesar 1,0233% dengan nilai rata-rata yaitu sebesar 0,0679%.

PDB terendah (minimum) sebesar 0,7782% artinya nilai tambah bruto seluruh barang dan jasa yang tercipta atau dihasilkan di wilayah domestik suatu daerah yang timbul akibat berbagai aktivitas ekonomi dalam suatu periode tertentu tanpa memperhatikan apakah faktor produksi yang dimiliki residen atau non-residen memiliki nilai terendah yaitu sebesar 5,40%. Adapun nilai tertinggi (maximum) sebesar 0,8261% dengan *mean* atau rata-rata diperoleh sebesar 0,01092%.

Investasi sektor properti terendah (minimum) sebesar 1,156 triliun artinya pengeluaran atau pembelanjaan penanaman-penanaman modal atau perusahaan untuk menambah kemampuan memproduksi barang-barang dan jasa yang tersedia di sektor

properti dimana sektor properti adalah sektor yang identik dengan pendirian bangunan atau kawasan untuk menambah nilai guna dari bangunan atau tanah agar mempunyai nilai ekonomis yang lebih tinggi terendah yaitu sebesar 1,156 triliun dengan nilai rata-rata yaitu sebesar 0,0149 triliun.

4.2 Pengujian Asumsi Klasik

Untuk membuktikan apakah model regresi linier berganda tidak memiliki kesalahan yang menyebabkan persamaan terbentuk menjadi bias, digunakan dalam penelitian ini, uji asumsi klasik dengan melakukan evaluasi ekonometrika. Evaluasi ekonometrika terdiri dari uji multikolinearitas, uji autokorelasi, uji heteroskedastisitas dan uji normalitas.

1. Uji Multikolinearitas

Multikolinearitas menunjukkan adanya lebih dari satu hubungan linier yang sempurna. Hal tersebut seperti yang telah dikemukakan oleh Santoso (2005:203) bahwa tujuan uji multikolinearitas adalah untuk menguji apakah pada model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel independent. Jika terjadi korelasi, maka dinamakan terdapat problem multikolinearitas. Untuk mendeteksi adanya multikolinearitas adalah dengan melihat besarnya VIF (*Variance Inflating Factor*) dan *tolerance*. Pedoman suatu model regresi yang bebas multikolinearitas menurut Santoso (2002:206) adalah:

- a. Mempunyai nilai VIF di sekitar angka 1
- b. Mempunyai angka tolerance mendekati 1

Berikut ini akan disajikan hasil pengujian multikolinearitas yang dilakukan dengan bantuan SPSS for windows. Secara lengkap hasil tersebut dapat dilihat pada tabel 4.2.

Tabel 4.2 Hasil Pengujian Multikolinearitas

Variabel	Nilai VIF	Tolerance	Kesimpulan
----------	-----------	-----------	------------

Inflasi	1,051	0,966	Non multikolinearitas
SBI Rate	1,014	0,924	Non multikolinearitas
NPL	1,095	0,951	Non multikolinearitas
Suku Bunga KPR	1,023	0,924	Non multikolinearitas
PDB	1,092	0,915	Non multikolinearitas

Sumber: Data Diolah, 2018

Berdasarkan hasil pengujian multikolinearitas dapat diketahui bahwa nilai VIF masing-masing variabel bebas di sekitar angka satu dan nilai tolerance mendekati angka 1. Dari hasil tersebut maka dapat disimpulkan bahwa model regresi yang digunakan bebas multikolinearitas.

2. Uji Autokorelasi

Salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh model regresi adalah tidak ada autokorelasi. Menurut Widayat dan Amirullah (2005:108) jika terjadi autokorelasi maka kosekuensinya adalah estimator masih tidak efisien, oleh karena itu interval keyakinan menjadi lebar. Konsekuensi lain jika permasalahan autokorelasi dibiarkan maka varian kesalahan pengganggu menjadi underestimate, yang pada akhirnya penggunaan uji t dan uji F tidak lagi bisa digunakan. Untuk mendeteksi adanya autokorelasi adalah dari besaran Durbin Watson. Secara umum nilai Durbin Watson yang bisa diambil patokan menurut Santoso (2005:219) adalah:

- Angka D-W di bawah -2 berarti ada autokorelasi positif.
- Angka D-W diantara -2 sampai +2 berarti tidak ada autokorelasi.
- Angka D-W di atas +2 berarti autokorelasi negatif.

Hasil uji Autokorelasi dapat disajikan pada tabel 4.3.

Tabel 4.3 Hasil Uji Autokorelasi

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.810 ^a	.655	.598	.0907254	1.094

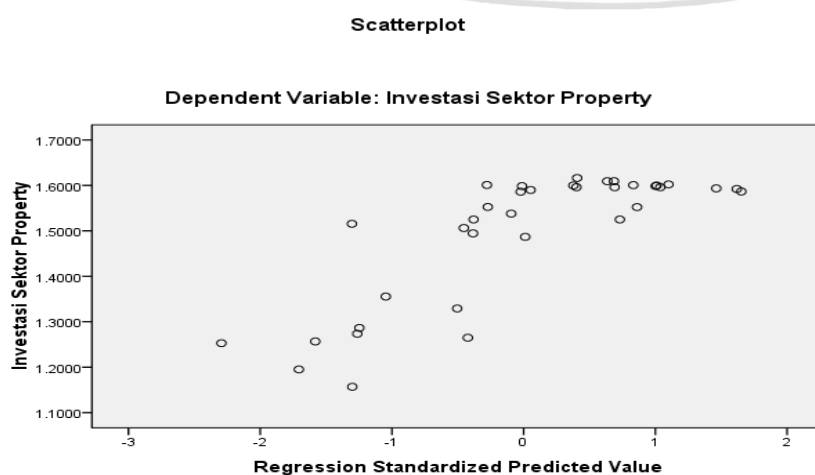
a. Predictors: (Constant), PDB, NPL, Inflasi, Suku Bunga BI Rate, Suku Bunga KPR

b. Dependent Variable: Investasi Sektor Property

Berdasarkan hasil pengujian autokorelasi menunjukkan bahwa nilai Durbin Watson sebesar 1,094 yang angka tersebut terletak di antara -2 dan +2 yang berarti tidak ada autokorelasi dalam model regresi yang digunakan.

3. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas adalah untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan varians dari residual dari suatu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika varians dari residual dari suatu pengamatan ke pengamatan lain tetap maka disebut homokedastisitas. Jika varian berbeda, disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah tidak terjadi heteroskedastisitas (Santoso, 2005:208). Untuk mendeteksi ada tidaknya heteroskedastisitas dalam model regresi bisa dilihat dari pola yang terbentuk pada titik-titik yang terdapat pada grafik scatterplot. Adapun hasil uji heteroskedastisitas dapat disajikan pada gambar 4.1.



Gambar 4.1: Hasil Uji Heteroskedastisitas

Berdasarkan hasil pengujian heteroskedastisitas diketahui bahwa titik-titik yang terbentuk pada grafik scatterplot tidak membentuk pola yang jelas serta tersebar di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa model regresi yang digunakan bebas heteroskedastisitas. Hasil tersebut membuktikan bahwa pengaruh variabel *independent* yaitu variabel Inflasi, BI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDB mempunyai varian yang sama. Dengan demikian membuktikan bahwa persamaan regresi yang dihasilkan dalam penelitian ini efisien dan kesimpulan yang dihasilkan tepat.

4. Uji Normalitas

Dalam penelitian ini uji normalitas data menggunakan metode uji sampel *Kolmogorov-Smirnov* dengan *test distribution normal* dimana kriteria yang digunakan yaitu: jika Sig >5% ($\alpha = 0,05$) maka data penelitian berasal dari populasi yang berdistribusi normal.

Tabel 4.4 Hasil Uji Normalitas Data

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		36
Normal Parameters ^a	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.08399539
Most Extreme Differences	Absolute	.075
	Positive	.051
	Negative	-.075
Kolmogorov-Smirnov Z		.451
Asymp. Sig. (2-tailed)		.987

a. Test distribution is Normal.

Sumber: Data Diolah, 2018

Hasil uji normalitas data diperoleh nilai sig. sebesar 0,987 berdasarkan hasil tersebut maka data yang digunakan dalam penelitian ini berdistribusi normal.

5. Hasil Analisis Regresi Linier Berganda

Pada bagian ini akan dilakukan analisis data mengenai pengaruh Inflasi, BI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDB terhadap Investasi sektor properti. Berdasarkan data dari hasil penelitian tersebut maka secara lengkap hasil analisa regresi linier berganda yang telah dilakukan dapat dilihat pada tabel 4.5 di bawah:

Tabel 4.5 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda

Coefficients ^a								
		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	-2.089	1.171		-1.784	.085		
	Inflasi	-.387	.142	-.358	-2.725	.011	.966	1.051
	Suku Bunga BI Rate	-2.356	.495	-1.037	-4.758	.000	.924	1.014
	NPL	.235	.107	.329	2.199	.036	.951	1.095
	Suku Bunga KPR	1.636	.464	.777	3.525	.001	.924	1.023
	PDB	5.170	1.465	.395	3.529	.001	.915	1.092

a. Dependent Variable: Investasi Sektor Property

Sumber: Data Diolah, 2018

Berdasarkan hasil analisa regresi di atas, maka dapat dirumuskan suatu persamaan regresi linier berganda sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_5X_5 + e$$

$$Y = -2,089 - 0,387X_1 - 2,356X_2 + 0,235X_3 + 1,636X_4 + 5,170X_5$$

Dari persamaan regresi linier berganda diatas, maka dapat diartikan sebagai berikut :

Y= Variabel terikat yang nilainya akan diprediksi oleh variabel bebas. Dalam penelitian ini yang menjadi variabel terikat adalah Investasi sektor properti yang nilainya diprediksi oleh Inflasi, BI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDB.

$a = -2,089$ merupakan nilai konstanta, yaitu estimasi dari Investasi sektor properti, jika variabel bebas yang terdiri dari variabel Inflasi, BI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDB mempunyai nilai sama dengan nol.

$b_1 = -0,387$ merupakan besarnya kontribusi variabel Inflasi yang mempengaruhi Investasi sektor properti. Koefisien regresi (b_1) sebesar 0,387 dengan tanda negatif. Jika variabel inflasi berubah atau mengalami kenaikan satu satuan maka Investasi sektor properti akan turun sebesar 0,387.

$b_2 = -2,356$ merupakan besarnya kontribusi variabel BI Rate yang mempengaruhi Investasi sektor properti. Koefisien regresi (b_2) sebesar 2,356 dengan tanda negatif. Jika variabel BI Rate berubah atau mengalami kenaikan satu satuan maka Investasi sektor properti akan turun sebesar 2,098.

$b_3 = 0,235$ merupakan besarnya kontribusi variabel NPL yang mempengaruhi Investasi sektor properti. Koefisien regresi (b_3) sebesar 0,235 dengan tanda positif. Jika variabel NPL berubah atau mengalami kenaikan satu satuan maka investasi sektor properti akan akan naik sebesar 0,235.

$b_4 = 1,636$ merupakan besarnya kontribusi variabel Suku Bunga KPR yang mempengaruhi investasi sektor properti. Koefisien regresi (b_4) sebesar 1,636 dengan tanda positif. Jika variabel Suku Bunga KPR berubah atau mengalami kenaikan satu satuan maka Investasi sektor properti akan naik sebesar 1,636.

$b_5 = 5,170$ merupakan besarnya kontribusi variabel PDB yang mempengaruhi investasi sektor properti. Koefisien regresi (b_5) sebesar 5,170 dengan tanda positif. Jika variabel PDB berubah atau mengalami kenaikan satu satuan maka investasi sektor properti akan naik sebesar 5,170.

$e =$ merupakan nilai residu atau kemungkinan kesalahan dari model persamaan regresi, yang disebabkan karena adanya kemungkinan variabel lainnya yang

dapat mempengaruhi variabel Y tetapi tidak dimasukkan kedalam model persamaan.

Hasil perhitungan analisis regresi linier berganda yang telah dilakukan menunjukkan pengaruh variabel independent terhadap variabel dependent adalah cukup besar. Hal tersebut dapat dilihat pada nilai koefisien determinasi (R^2) yaitu sebesar 0,602, besarnya nilai koefisien determinasi (R^2) dapat disajikan pada tabel 4.6.

Tabel 4.6: Nilai koefisien determinasi (R^2)

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.810 ^a	.655	.598	.0907254	1.094

a. Predictors: (Constant), PDB, NPL, Inflasi, Suku Bunga BI Rate, Suku Bunga KPR

b. Dependent Variable: Investasi Sektor Properti

Berdasarkan tabel 4.6 dapat diketahui bahwa investasi sektor properti dapat dijelaskan sekitar 65,5% oleh variabel Inflasi, BI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDB. Sedangkan sisanya sekitar 34,45% dijelaskan oleh variabel-variabel lain yang tidak termasuk dalam model penelitian ini.

Koefisien korelasi berganda R (*multiple correlation*) menggambarkan kuatnya hubungan antara variabel Inflasi, BI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDB secara bersama-sama terhadap variabel investasi sektor properti adalah sebesar 0,810. Hal ini berarti hubungan antara keseluruhan variabel independent dengan variabel dependent adalah erat karena nilai R tersebut mendekati 1.

Besarnya koefisien X_1 , X_2 , X_3 , X_4 dan X_5 dapat diuraikan sebagai berikut: pada $X_1 = 0,011$, $X_2 = 0,000$, $X_3 = 0,036$, $X_4 = 0,001$ dan $X_5 = 0,001$ hasil tersebut menunjukkan bahwa lima variabel yang digunakan pada penelitian ini mempunyai probabilitas kesalahannya $< \alpha$ sehingga mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap investasi sektor properti.

6. Hasil Analisis Uji F

Untuk menguji apakah model variabel independent mempunyai pengaruh terhadap variabel dependent di formulasi model penelitian atau tidak berpengaruh, maka digunakan uji F (F-test) yaitu dengan cara membandingkan F_{hitung} dengan F_{tabel} . Kriteria pengujiannya adalah jika $F_{hitung} > F_{tabel}$ maka H_0 ditolak dan H_a diterima, sedangkan apabila $F_{hitung} < F_{tabel}$ maka H_0 diterima dan H_a ditolak. Hasil uji F dapat disajikan pada tabel 4.7.

Tabel 4.7: Hasil Uji F

ANOVA ^b						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	.470	5	.094	11.414	.000 ^a
	Residual	.247	30	.008		
	Total	.717	35			

a. Predictors: (Constant), PDB, NPL, Inflasi, Suku Bunga BI Rate, Suku Bunga KPR

b. Dependent Variable: Investasi Sektor Property

Dari hasil analisis regresi berganda dengan menggunakan $Df_1 = 5$ dan $Df_2 = 30$ diperoleh F_{tabel} sebesar 3,340. Sedangkan $F_{hitungnya}$ diperoleh sebesar 11,414 sehingga dari perhitungan di atas dapat diketahui bahwa H_0 ditolak dan H_a diterima. Dengan demikian menunjukkan bahwa variabel independent yaitu variabel Inflasi, BI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDB mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap investasi sektor properti.

7. Hasil Analisis Uji t

Untuk menguji pengaruh masing-masing variabel independent, yaitu variabel Inflasi, BI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDB mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap Investasi sektor properti maka digunakan uji t (t – test) dengan cara membandingkan nilai t_{hitung} dengan t_{tabel} . Dengan derajat kebebasan (*degree of freedom*) sebesar 95% ($\alpha = 5\%$). Pada tabel 4.8 di bawah akan disajikan hasil perbandingan antara nilai t_{hitung} dengan tingkat signifikansi.

Tabel 4.8: Tabel Perbandingan Antara Nilai t_{hitung} Dengan Signifikansi

Variabel	t_{hitung}	Signifikansi
Inflasi	-2,725	0,011
BI Rate	-4,758	0,000
NPL	2,199	0,036
Suku Bunga KPR	3,525	0,001
PDB	3,529	0,001

Sumber: Olahan Penulis

Dari uraian hasil t_{hitung} dan nilai signifikansi di atas menunjukkan bahwa terdapat empat variabel pada penelitian ini mempunyai pengaruh yang signifikan. Secara statistik analisis regresi secara parsial dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Variabel Inflasi

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa nilai t_{hitung} pada variabel Inflasi (X_1) sebesar -2,725 dengan nilai signifikansi sebesar 0,011, sehingga berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa ada pengaruh yang signifikan variabel Inflasi (X_1) terhadap investasi sektor properti, dengan asumsi yang digunakan yaitu variabel lain konstan. Hasil tersebut dapat membuktikan bahwa perubahan Investasi sektor properti yang terjadi dipengaruhi oleh perubahan Inflasi.

2. Variabel BI Rate

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa nilai t_{hitung} pada variabel BI Rate (X_2) sebesar -4,758 sedangkan t_{tabel} sebesar 0,000, sehingga berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa ada pengaruh yang signifikan variabel BI Rate (X_2) terhadap Investasi sektor properti, dengan asumsi yang digunakan yaitu variabel lain konstan.

3. Variabel NPL

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa nilai t_{hitung} pada variabel NPL (X_3) sebesar 2,199 dengan nilai signifikansi sebesar 0,001, sehingga berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa ada pengaruh yang signifikan variabel NPL (X_3) terhadap Investasi sektor properti, dengan asumsi yang digunakan yaitu variabel lain konstan.

4. Variabel Suku Bunga KPR

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa nilai t_{hitung} pada variabel Suku Bunga KPR(X_4) sebesar 3,525 dengan nilai signifikansi sebesar 0,001, sehingga berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa ada pengaruh yang signifikan variabel Suku Bunga KPR(X_4) terhadap Investasi sektor properti, dengan asumsi yang digunakan yaitu variabel lain konstan.

5. Variabel PDB

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa nilai t_{hitung} pada variabel PDB (X_5) sebesar 3,529 dengan nilai signifikansi sebesar 0,001, sehingga berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa ada pengaruh yang signifikan variabel PDB (X_5) terhadap Investasi sektor properti, dengan asumsi yang digunakan yaitu variabel lain konstan. Berdasarkan uji t dapat diketahui bahwa secara parsial variabel Inflasi, SBI Rate, Suku Bunga KPR, NPL dan PDB memiliki pengaruh signifikan.

Berdasarkan hasil beta coefficient (*standardized coefficients*) masing-masing variabel dapat diketahui besarnya pengaruh masing-masing variabel, untuk Inflasi sebesar -0,358, BI Rate sebesar -1,037 NPL sebesar 0,329, Suku Bunga KPR sebesar 0,777 dan PDB yaitu sebesar 0,395. Berdasarkan koefisien beta (*Beta Coefficient*) masing-masing variabel menunjukkan bahwa PDB mempunyai pengaruh terbesar terhadap Investasi sektor properti.

4.3 Pembahasan Hasil Penelitian

1. Pengaruh Inflasi terhadap investasi sektor properti

Berdasarkan hasil analisis menunjukkan bahwa variabel inflasi mempunyai pengaruh yang signifikan dan negatif terhadap investasi sektor properti. Hasil tersebut menunjukkan bahwa dengan semakin meningkatkan inflasi maka investasi sektor properti akan mengalami penurunan. Inflasi adalah suatu keadaan dimana harga dari barang dan juga jasa mengalami kenaikan harga yang berlangsung pada waktu yang cukup lama dan kenaikan tersebut terjadi secara merata. Dalam tingginya inflasi di suatu negara maka akan berdampak negatif kepada investasi yang ada pula. Hal ini disebabkan karena apabila harga - harga barang dan jasa yang ada di pasaran sangat tinggi maka kecenderungan masyarakat untuk mengkonsumsi akan barang dan jasa akan berkurang. Naiknya harga - harga yang ada dipasaran tidak di sertai kenaikan gaji atau pendapatan pada masyarakat sehingga hal tersebut yang membuat konsumsi masyarakat menjadi turun. Dengan turunnya konsumsi masyarakat maka akan menyebabkan dampak negatif pada aktivitas operasional usaha termasuk dalam sektor property. Tingginya tingkat inflasi menunjukkan bahwa risiko untuk melakukan investasi cukup besar sebab inflasi yang tinggi akan mengurangi tingkat pengembalian (*rate of return*) dari investor. Pada kondisi inflasi yang tinggi maka harga barang-barang atau bahan baku memiliki kecenderungan untuk meningkat. Peningkatan harga barang-barang dan bahan baku akan membuat biaya produksi menjadi tinggi sehingga akan berpengaruh pada penurunan jumlah permintaan yang berakibat pada penurunan penjualan sehingga akan mengurangi pendapatan perusahaan. Selanjutnya akan berdampak buruk pada kinerja perusahaan yang tercermin pula turunnya return saham (Pancawati, 2002). Hasil penelitian ini mendukung hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Lelly Triyani (2003) yang diperoleh hasil bahwa inflasi memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kegiatan investasi.

2. Pengaruh BI Rate terhadap investasi sektor properti

Suku Bunga Rate mempunyai pengaruh signifikan negatif terhadap Investasi sektor property, hal tersebut membuktikan bahwa dengan adanya peningkatan atas suku bunga rate maka tingkat Investasi sektor properti akan mengalami penurunan.

Kenaikan BI Rate akan berdampak terhadap perekonomian dan sektor riil. Pertumbuhan ekonomi akan melambat. Di sisi lain, kenaikan BI Rate akan mengakibatkan kenaikan suku bunga perbankan. Bank bisa menaikkan suku bunga simpanan ataupun pinjaman. Kenaikan suku bunga simpanan akan mendorong masyarakat menunda kegiatan konsumsi karena memilih menyimpan dana di bank. Kenaikan suku bunga simpanan akan meningkatkan biaya dana bank. Jika tidak ingin margin tertekan, bank harus menaikkan suku bunga pinjaman. Langkah bank menaikkan suku bunga pinjaman akan berhadapan dengan risiko kredit bermasalah. Menurut ahli ekonomi klasik bahwa tingkat suku bunga ditentukan oleh penawaran tabungan oleh rumah tangga dan permintaan tabungan oleh penanam modal.

Mengenai pengaruh tingkat suku bunga riil terhadap besarnya pengaruh investasi, dapat disimpulkan bahwa investasi merupakan fungsi tingkat bunga riil dengan $DI / Dr < 0$, dalam arti meningkatnya suku bunga riil atau r , mengakibatkan berkurangnya investasi dan sebaliknya, menurunnya tingkat suku bunga riil mengakibatkan bertambahnya pengeluaran untuk investasi (Suparmoko, 1991 : 94).

3. Pengaruh NPL terhadap investasi sektor properti

NPL mempunyai pengaruh signifikan terhadap investasi sektor properti, hal tersebut membuktikan bahwa perubahan NPL belum memberikan kontribusi terhadap investasi sektor properti. Peningkatan kredit bermasalah (*Non Performing Loan*) dalam jumlah yang banyak dapat menimbulkan masalah bagi kesehatan bank, oleh karena itu bank dituntut untuk selalu menjaga kredit tidak dalam posisi NPL yang tinggi. Menurut Siswanto Sutojo (2008; 24), sebuah bank yang dirongrong oleh kredit

bermasalah dalam jumlah besar akan cenderung menurunkan profitabilitasnya. Agar dapat menentukan tingkat wajar atau sehat maka ditentukan ukuran standar yang tepat untuk NPL. Dalam hal ini Bank Indonesia menetapkan bahwa tingkat NPL yang wajar adalah $\leq 5\%$ dari total portofolio kreditnya.

Industri properti sendiri, secara teoritis mempunyai hubungan yang erat dengan sektor perbankan melalui kredit dan *Non Perform Loan* (NPL) properti. Besar kecilnya NPL berpengaruh terhadap pembiayaan industri properti pada periode berikutnya karena NPL memiliki lag waktu (Direktorat Penelitian dan Pengaturan Perbankan Bank Indonesia, 2007). Berdasarkan definisi Bank Indonesia, kredit properti merupakan semua pembiayaan dari perbankan untuk bidang usaha yang kegiatannya berkaitan dengan pengadaan tanah, bangunan dan fasilitasnya untuk dijual atau disewakan. Kredit properti ini diberikan dalam bentuk kredit investasi, kredit modal kerja maupun kredit konsumsi.

4. Pengaruh Suku Bunga KPR terhadap investasi sektor properti

Selanjutnya Suku bunga KPR dapat diketahui mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap investasi sektor properti. Hasil tersebut menunjukkan adanya peningkatan suku bunga KPR akan memberikan dukungan dalam upaya peningkatan kegiatan investasi sektor properti.

Ketika suku bunga turun, investasi yang memiliki risiko lebih tinggi contohnya saham dibandingkan deposito akan menjadi menarik. Di samping bunga deposito mengalami penurunan, perusahaan yang sahamnya diperjualbelikan berpotensi untuk tumbuh. Perusahaan akan lebih berani berekspansi sehingga investor memilih membeli saham dibandingkan instrumen dengan keuntungan tetap karena suku bunga yang turun.

Sehingga akan ada arus dana masuk ke dalam pasar modal, lalu investasi dalam bentuk penanaman modal pada sebuah usaha juga akan menjadi lebih bergairah

dengan penjelasan yang sama seperti sebelumnya. Jadi adanya perubahan suku bunga akan memberikan dukungan dalam aktivitas investasi yang dilakukan. Keynes (Boediono, 1998) berpendapat bahwa tingkat suku bunga ditentukan oleh permintaan dan penawaran uang. Dalam menentukan tingkat suku bunga berlaku hukum permintaan dan penawaran. Apabila penawaran uang tetap semakin tinggi pendapatan nasional semakin tinggi tingkat suku bunga. Tingkat suku bunga yang tinggi dapat mempengaruhi investasi walaupun pengaruhnya sangat terbatas (Iswardono, 1999 dalam Sugeng, 2004). Hasil penelitian ini mendukung hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Lelly Triyani (2003) yang diperoleh hasil bahwa suku bunga memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kegiatan investasi.

5. Pengaruh PDB terhadap investasi sektor properti

PDB mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap investasi sektor properti. Hasil tersebut menunjukkan adanya peningkatan PDB akan memberikan dukungan dalam upaya peningkatan kegiatan investasi sektor properti. Salah satu ukuran penting bagi pembangunan ekonomi suatu daerah dengan melihat pertumbuhan ekonomi yang dapat diukur dengan menggunakan Produk Domestik Bruto (PDB). PDB dapat didefinisikan sebagai nilai barang dan jasa akhir yang dihasilkan oleh sistem perekonomian di suatu wilayah atau daerah dalam kurun waktu tertentu. Pembangunan ekonomi dipengaruhi oleh berbagai faktor salah satunya adalah investasi. Peranan investasi swasta baik asing maupun dalam negeri sangat penting di sektor-sektor produksi barang dan jasa mengingat keterbatasan kapasitas fiskal yang dimiliki oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.

4.4 Implikasi Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan yang dilakukan maka implikasi hasil penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

4.4.1 Implikasi Teoritis

Hasil penelitian ini memberi implikasi dan kontribusi teoritis untuk pengembangan ilmu pengetahuan dimana hasil penelitian ini memberikan tambahan kajian teori terkait dengan investasi sektor properti yang ditinjau dari Inflasi, *BI Rate*, *Non Performing Loan*, Suku Bunga Kredit Perumahan Rakyat dan PDB. Temuan ini memberikan implikasi bahwa kelima faktor tersebut memberikan dukungan untuk aktivitas investasi sektor properti

4.4.2 Implikasi Praktis

Hasil penelitian ini dapat memberi implikasi praktis untuk Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yaitu hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kegiatan investasi sektor properti dipengaruhi kondisi mikro dan makro sehingga kegiatan investasi dapat memberikan keuntungan secara maksimal, sehingga pihak bank harus memberikan perhatian terhadap perubahan-perubahan yang terjadi kondisi mikro dan makro tersebut dalam upaya untuk menetapkan kebijakan investasi.

4.4.3 Implikasi penelitian

- a. Untuk penelitian selanjutnya, sebaiknya menggunakan variabel yang lain yang mempengaruhi investasi sektor properti sehingga dapat menemukan pengukuran yang lebih efektif yang mempengaruhi investasi sektor property.
- b. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan menambah jumlah data yang digunakan atau menambah jangka waktu pengamatan agar diperoleh kondisi yang sebenarnya.

BAB V

PENUTUP

5.1 KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan yaitu sebagai berikut:

1. Dari hasil analisis regresi berganda menunjukkan bahwa variabel independent yaitu variabel Inflasi, BI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDB mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap investasi sektor properti.
2. Berdasarkan uji t dapat diketahui bahwa secara parsial variabel Inflasi, BI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDB memiliki pengaruh signifikan terhadap investasi sektor properti.
3. Berdasarkan koefisien beta (*Beta Coefficient*) masing-masing variabel menunjukkan bahwa PDB mempunyai pengaruh terbesar terhadap Investasi sektor properti.

5.2 SARAN

Berdasarkan pada kesimpulan di atas, maka perusahaan disarankan untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Pihak bank harus berupaya secara maksimal dalam mengembangkan investasi pada sektor properti, dimana secara umum kondisi sektor makro ekonomi memberikan dukungan dalam upaya meningkatkan investasi pada sektor properti.
2. Dalam upaya untuk memaksimalkan potensi yang dimiliki oleh investasi pada sektor properti maka pihak bank harus berupaya untuk memanfaatkan potensi-potensi sektor properti, sehingga kegiatan investasi yang dilakukan secara maksimal memberikan jaminan keuntungan atas kegiatan investasi yang dilakukan.

3. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan untuk menggunakan variabel yang lain yang mempengaruhi investasi sektor properti sehingga penelitian ini lebih berkembang.



DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Ath Thobarry. 2009. Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga, Laju Inflasi, dan Pertumbuhan GDP Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti (Kajian Empiris Pada BEI Periode Pengamatan 2000-2008). *Thesis Magister Manajemen*. Universitas Diponegoro.
- Almilia, L.S., dan W. Herdiningtyas. 2005. Analisa Rasio Camel Terhadap Prediksi Kondisi Bermasalah Pada Lembaga Perbankan Periode 2000-2002. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*. Vol. 7, No. 2, STIE Perbanas, Surabaya, hal. 12
- Beaton, K., Alla M., dan Shernnel T. 2016. Non-Performing Loan in the ECCU: Determinant and Macroeconomic Impact. IMF Working Paper, Western Hemisphere Department, WP/16/229
- Bisri, S. 2015. Pengaruh Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Biaya Administrasi Terhadap Kepuasan Nasabah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Tulungagung Tahun 2015. Skripsi, Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Tulungagung, Tulungagung (tidak dipublikasikan)
- Blake, N., Andrew G., Angus M., dan Chris S. 2011. Property and Inflation. Research Report by IPF Research Programme 2006-2009, IPF Investment Property Forum, April 2011
- Bodie, Kane dan Marcus. 2006. *Investasi*. Penerbit Salemba Empat, Jakarta
- Budiyanti, E. 2015. Kebijakan Pelonggaran Ketentuan Loan to Value (LTV) Sektor Properti. *Jurnal Info Singkat Ekonomi dan Kebijakan Publik*, Vol. VII, No. 10/II/P3DI/Mei 2015, hal. 13-16
- Budiono. 1998. *Teori Pertumbuhan Ekonomi*. BPFE: Yogyakarta
- Case, E. Carl dan Ray, C. Fair, 2007. *Prinsip-prinsip Ekonomi*. Erlangga: Jakarta
- Davis, E Philips & Zhu Haibin, "Bank Lending and Commercial Property Cycles: Some Cross-Country Evidence", BIS Working Paper No.150, 2004
- Firdaus, R dan Ariyanti, M. 2011. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung: Alfabeta
- Galih, AT. 2011. Pengaruh Dana Pihak Ketiga, Capital Adequacy Ratio, Non Performing Loan, Return On Asset dan Loan To Deposit Ratio Terhadap Jumlah Penyaluran Kredit Pada Bank di Indonesia. Skripsi Publikasi FE Undip Semarang
- Gujarati, Damodar. 2006. *Ekonometrika Dasar*. Erlangga: Jakarta
- Habiby, TR. 2013. Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus di Kota Malang.

Jurnal Kuliah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Brawijaya, Malang (tidak dipublikasikan)

Harahap, S. Sofyan. 2009. Analisis Kritis Laporan Keuangan. Jakarta, Raja Grafindo Perkasa

Hardikaningrum, S. 2016. Analisis Pengaruh Kredit Sektor Perumahan (Housing Investment) Terhadap Pertumbuhan Ekonomi. Jurnal Ilmiah, Jurusan Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Brawijaya, Malang (tidak dipublikasikan)

Hariyani, I. 2010. Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet. Jakarta: PT Elex Media Komputindo

Hasibuan, S.P Malayu. 2005. Manajemen Sumber Daya Manusia. Edisi Revisi. Jakarta: Bumi Aksara

Heinz Frick. 1984. *Rumah Sederhana Kebijakan Perencanaan dan Konstruksi*. Kanisius:Yogyakarta

Herman, SB. 2003. Majalah Ekonomi. Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga

Jones, Charles P. 2004. Investments, Analysis and Management, Ninth Edition, John Wiley & Sons, Inc., Printed in the United States of America

Karina, F. 2015. Determinan Profitabilitas Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Go Public di Indonesia. Skripsi, Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Semarang, Semarang (tidak dipublikasikan)

Kasmir. 2000. *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: Liberty

Komarrudin, Ahmad. 1996. Dasar-dasar Manajemen Investasi. Jakarta: Rineka Cipta

Laksmono, D.R. 2001. Suku Bunga Sebagai Salah Satu Indikator Inflasi. Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan. Maret, hal. 130-137

Lipsey. 1995. *Pengantar Ekonomi makro*. Erlangga: Jakarta

Liu, C.H., Hartzell, D.J. and Hoesli, M.E. 1997. 'International evidence on real estate securities as an inflation hedge', *Real Estate Economics*

Mankiw, N. G. 2003. *Teori Makroekonomi*. Edisi Keempat. Imam Nurmawan [penerjemah]. Erlangga, Jakarta

Mardiasmo. 2002. Akuntansi Sektor Publik. Yogyakarta: Penerbit Andi

Marius, A. 2004. Dasar-dasar Pemasaran. Edisi Kedua. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

Martono. 2002. Bank dan Lembaga Keuangan Lain. Yogyakarta: Ekonisia

- Megara, SR., Syapsan dan Anthoni M. 2015. Pengaruh Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Terhadap Investasi Sektor Properti di Kota Pekanbaru Periode 2002-2013. *Jurnal Jom FEKON*, Vol. 2, No. 2, Oktober 2015, hal. 1-10
- Muhammad. 2006. Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin pada Bank Syariah. Yogyakarta: UII Press
- Mulyani, Sri I. 1996. Sumber-sumber Inflasi di Indonesia. Penelitian dalam Seminar ISEI dan PERHEPI, Jakarta
- Mulyono, Teguh Pudjo. 2001. *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*. Penerbit BPFE- UGM, Yogyakarta
- Munawir. S. 2004. *Analisa Laporan Keuangan Edisi keempat*. Yogyakarta : Liberty
- Murtiningsih, S. 2009. Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro Terhadap Investasi Bisnis Properti di Indonesia. Skripsi, Departemen Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Manajemen, Institut Pertanian Bogor, Bogor (tidak dipublikasikan)
- Nachrowi, N.D., dan H. Usman. 2002. Penggunaan Teknik Ekonometri. Rajawali Pers: Jakarta
- Nopirin. 2000. *Ekonomi Moneter I*. BPFE Yogyakarta: Yogyakarta
- Nusantara, AB. 2009. Analisis Pengaruh NPL, CAR, dan BOPO Terhadap Profitabilitas Bank (Perbandingan Bank Umum Go Publik dan Bank Umum Non Go Publik di Indonesia Periode Tahun 2005-2007). Tesis Strata-2, Program Studi Magister Manajemen, Universitas Diponegoro http://eprints.undip.ac.id/166298/1/Ahmad_Buyung_Nusantara.pdf (diakses tanggal 31 Agustus)
- Pancawati, H. 2002. Pengaruh Faktor Fundamental dan Resiko Ekonomi Terhadap Return Saham Pada Perusahaan di Bursa Efek Jakarta: Studi Kasus Basic Industry&Chemical. *Jurnal Strategi Bisnis*, Vol. 8, Desember
- Purnomo, TH., dan Nurul W. 2013. Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga, dan Inflasi Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Properti. *Jurnal Ilmu & Riset Manajemen*, Vol. 2, No. 10 (2013), hal. 1-20
- Rafitas, A.B. 2005. *Kiat Sukses Bisnis Broker Properti*. Bumi Aksara: Jakarta
- Riyadi, S. 2006. Banking and Liability Management. Jakarta: FE UI
- Sefle, B., Amran N., dan George K. 2014. Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Investasi di Kabupaten Sorong (Studi Pada Kabupaten Sorong Tahun 2008-2012). *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, Vol. 14, No. 3 – Oktober 2014
- Sudjana. 2002. Analisis Keseimbangan dan Hubungan Simultan Antara Variabel Ekonomi Makro Terhadap Indeks Harga Saham di BEJ dengan Metode

VAR (Vector Auto Regression) dan ECM (Error Correction Model). Jurnal Riset Ekonomi dan Manajemen. Vol. 2, No. 3

Sugeng Widodo. 2004. *Seluk Beluk Jual-beli Murabahah Perspektif Aplikatif*. Yogyakarta: Penerbit Buku Akuntansi

Suhardjono. 2003. *Manajemen Lembaga Keuangan*. Jakarta: Penerbit Lembaga Penerbitan Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia

Sukirno, S. 2004. *Makro Ekonomi Modern*. Raja Grafindo Persada: Jakarta

Sunariyah. 2004. *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*. Edisi Kelima. Bandung: CV. Alfabeta

Suparmoko. 1992. *Pengantar Ekonomika Makro*. BPFE: Yogyakarta

Tambunan, Tulus T.H. 2001. *Perekonomian Indonesia*. Jakarta: Galia Indonesia

Tarigan, Robinson. 2005. *Ekonomi Regional, Teori dan Aplikasi*. Bumi Aksara: Jakarta

Triyani, L. 2003. Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Tingkat Investasi Sektor Properti di Jawa Tengah 1982-2001. Skripsi, Fakultas Ekonomi, Universitas Sebelas Maret, Surakarta (tidak dipublikasikan)

Tyas, AAWP. 2012. Dampak Krisis Keuangan Global Terhadap Industri Properti di Indonesia. Diakses pada 31 Maret 2017.
(<http://www.esaunggul.ac.id/article/dampak-krisis-keuangan-global-terhadap-industri-properti-di-indonesia-2/>)

Warsika, PD. 2009. Studi Kelayakan Investasi Bisnis Properti (Studi Kasus: Ciater Riung Rangga). *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*, Vol. 13, No. 1, Januari 2009, hal. 32-38

Wibisono, F., dan Harlendo. 2016. Analisis Pengaruh Rasio Leverage, Rasio Profitabilitas, Rasio Aktivitas, dan Rasio Pasar Terhadap Return Saham Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2014. *Jurnal Kuliah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Brawijaya, Malang* (tidak dipublikasikan)

Wibowo, R. 2008. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kredit Perumahan Rakyat dan Apartemen (KPRA) Serta Pengaruhnya Terhadap Business Cycle Indonesia* [skripsi]. Fakultas Ekonomi dan Manajemen, IPB

Yuliadi, Imamudin. 2009. *Perekonomian Indonesia Masalah dan Implementasi Kebijakan*. Yogyakarta: UPFE-UMY

Ringkasan Penelitian Terdahulu

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
1	Lelly Triyani (2003)	Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Tingkat Investasi Sektor Properti di Jawa Tengah Tahun 1982-2001	Bagaimana pengaruh tingkat inflasi, suku bunga, PDRB terhadap tingkat investasi sektor properti Jawa Tengah Tahun 1982-2001? Seberapa besar pengaruh dari Tingkat Inflasi, Suku Bunga, Produk	Analisis yang digunakan adalah analisis regresi berganda double logaritma.	Dari hasil analisis uji t menunjukkan bahwa variabel inflasi, suku bunga secara individu signifikan dalam mempengaruhi variabel investasi sektor properti tetapi PDRB tidak signifikan atau secara nyata tidak mempengaruhi investasi properti Jawa Tengah. Sedangkan analisis uji F menunjukkan hasil bahwa variabel inflasi, suku bunga

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
			Domestik Regional Bruto Jawa Tengah terhadap tingkat Investasi Sektor Properti Jawa Tengah Tahun 1982 - 2001?		dan PDRB secara bersama-sama signifikan dalam mempengaruhi variabel investasi sektor properti. Tingkat inflasi mempunyai pengaruh negatif terhadap investasi sektor properti sebesar 0,104631%. Tingkat suku bunga mempunyai pengaruh negatif terhadap investasi sektor properti sebesar 0,112402%.

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
2	Seila Hardikaningrum (2016)	Analisis Pengaruh Kredit Sektor Perumahan (<i>Housing Investment</i>) Terhadap Pertumbuhan Ekonomi	Bagaimana hubungan antara penyaluran kredit sektor perumahan dan pengaruhnya terhadap pertumbuhan ekonomi?	Sebelum melakukan pengujian data menggunakan model ECM terlebih dahulu dilakukan pengujian Uji Unit Root untuk mengetahui stasioneritas data, uji Engle Granger untuk mengetahui kointegrasi antar variabel dan kemudian dilakukan	Secara general baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang pertumbuhan penyaluran kredit sektor perumahan di Indonesia justru berpengaruh negatif terhadap pertumbuhan ekonomi. Yang mana ini menandakan bahwa

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
				<p>estimasi Error</p> <p>Correction Model</p> <p>untuk mengetahui hubungan jangka pendek dan jangka panjang dalam data.</p> <p>Kemudian dilanjutkan dengan pengujian menggunakan metode asumsi klasik dan pengujian hipotesis.</p>	<p>setiap penambahan kredit sektor perumahan belum tersalurkan menjadi sumber modal produktif.</p> <p>Keterbatasan infrastruktur yang membatasi persaingan menghambat proses penyerapan kredit dan sumber permodalan yang</p>

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
					lainnya yang dapat meningkatkan produktifitas dan kapasitas produksi. Sehingga peningkatan penyaluran kredit sektor perumahan hanya berakhir di satu pihak pertama penerima kredit tanpa ada perkembangan yang lainnya.

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
3	Fani Karina (2015)	Determinan Profitabilitas Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Go Public di Indonesia	Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan (<i>size</i>), perputaran piutang, <i>debt to equity ratio</i> , dan <i>market capitalization</i> terhadap profitabilitas.	Metode analisis data penelitian ini menggunakan regresi linier berganda.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan (<i>size</i>), <i>debt to equity ratio</i> , dan <i>market capitalization</i> memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap profitabilitas. Sedangkan, perputaran piutang memiliki hubungan yang positif terhadap profitabilitas.
4	Shohib Bisri (2015)	Pengaruh Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah	(1) Apakah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah	Pada penelitian ini menggunakan uji normalitas data, uji	Dari hasil analisis regresi berganda dapat disimpulkan bahwa, variable pembiayaan

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
		(KPR) dan Biaya Administrasi Terhadap Kepuasan Nasabah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Tulungagung Tahun 2015	(KPR) berpengaruh secara parsial terhadap kepuasan nasabah di Bank Muamalat Capem Tulungagung? (2) Apakah biaya Administrasi berpengaruh secara parsial terhadap kepuasan nasabah di Bank Muamalat Capem Tulungagung? (3)	regresi berganda dan uji hipotesis.	KPR tidak berpengaruh signifikan terhadap kepuasan nasabah, variable biaya administrasi tidak berpengaruh signifikan terhadap kepuasan nasabah. Dan variable pembiayaan KPR serta biaya administrasi secara simultan tidak berpengaruh signifikan terhadap kepuasan nasabah. Sedangkan dari hasil uji F ternyata factor pembiayaan

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
			Apakah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan biaya Administrasi secara simultan berpengaruh terhadap kepuasan nasabah di Bank Muamalat Capem Tulungagung?		KPR dan biaya administrasi ada hubungan yang linier.

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
5	Siti Murtiningsih (2009)	Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro Terhadap Investasi Bisnis Properti Di Indonesia	Apa saja faktor- faktor yang mempengaruhi investasi bisnis properti di Indonesia? Bagaimana dampak guncangan variabel makro terhadap investasi bisnis properti di Indonesia? Bagaimana dampak guncangan bisnis	Metode analisis data penelitian ini menggunakan VAR	Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari 8 variabel yang digunakan dalam penelitian ini, 3 diantaranya berpengaruh secara signifikan terhadap investasi bisnis properti. Variabel- variabel tersebut adalah nilai kapitalisasi proyek properti, laju inflasi dan <i>Non Perform Loan</i> (NPL). Sementara variabel indeks harga saham gabungan, suku bunga SBI, pertumbuhan ekonomi, nilai

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
			<p>properti terhadap perekonomian Indonesia.</p>		<p>tukar nominal dan total kredit properti tidak berpengaruh secara signifikan terhadap investasi bisnis properti. Dampak guncangan yang terjadi pada variabel makro hampir semua direspon negatif oleh bisnis properti kecuali guncangan yang terjadi terhadap pertumbuhan ekonomi, laju inflasi, total kredit properti serta nilai kapitalisasi proyek properti itu sendiri yang direspon positif.</p>

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
					Sementara itu perekonomian nasional merespon fluktuatif guncangan yang terjadi pada bisnis properti.
6	Tri Hendra Purnomo (2013)	Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga, Dan Inflasi Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Properti	1. Apakah nilai tukar uang, suku bunga, dan inflasi secara simultan mempunyai pengaruh terhadap <i>return</i> saham pada perusahaan	Metode analisis data penelitian ini menggunakan regresi linear berganda	Berdasarkan hasil uji F diketahui bahwa nilai tukar, suku bunga, dan inflasi secara simultan berpengaruh terhadap <i>return</i> saham. Berdasarkan hasil uji t diketahui bahwa suku bunga secara parsial berpengaruh terhadap <i>return</i> saham, sedangkan nilai tukar

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
			<p>properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia?</p> <p>2. Apakah nilai tukar uang, suku bunga, dan inflasi secara parsial mempunyai pengaruh terhadap <i>return</i> saham pada perusahaan properti yang</p>		<p>dan inflasi secara parsial tidak berpengaruh terhadap <i>return</i> saham. Dari hasil uji t juga dapat diketahui bahwa pengaruh dominan terhadap <i>return</i> saham ditunjukkan oleh variabel suku bunga.</p>

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
			<p>tercatat di Bursa Efek Indonesia?</p> <p>3. Manakah yang mempunyai pengaruh dominan di antara nilai tukar uang, suku bunga, dan inflasi terhadap <i>return</i> saham pada perusahaan properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia?</p>		

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
7	Faisal Wibisono	Analisis Pengaruh Rasio Leverage, Rasio Profitabilitas, Rasio Aktivitas, Dan Rasio Pasar Terhadap Return Saham Perusahaan <i>Property Dan Real Estate</i> Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2014	Bagaimana pengaruh Rasio Leverage (DER), Rasio Profitabilitas (ROA dan ROE), Rasio Aktivitas (TATO), dan Rasio Pasar (EPS) terhadap <i>Return Saham perusahaan property dan real estate</i> yang terdaftar di Bursa	Alat uji yang digunakan untuk menguji instrumen penelitian ini berupa uji asumsi klasik (uji normalitas) dan uji BLUE (uji multikolinearitas, uji autokorelasi, dan uji heteroskedastisitas). Pengujian terhadap hipotesis dilakukan dengan model regresi linier	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Rasio Leverage (DER), Rasio Profitabilitas (ROA dan ROE), dan Rasio Aktivitas (TATO), secara parsial tidak berpengaruh terhadap <i>Return Saham</i> , terkecuali Rasio Pasar (EPS). Sedangkan jika diteliti secara simultan, Rasio Leverage, Rasio Profitabilitas, Rasio Aktivitas, dan Rasio Pasar berpengaruh signifikan terhadap <i>Return Saham</i> .

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
			Efek Indonesia tahun 2010-2014)?	berganda, uji F, dan uji t.	
8	Putu Dharma Warsika	Studi Kelayakan Investasi Bisnis Properti (Studi Kasus: Ciater Riung Rangga)	Proyek Ciater Riung Rangga merupakan produk properti yang telah diluncurkan sejak tahun 1995 dan mempertaruhkan modal besar dalam jangka panjang. Masalah yang timbul, apakah menginvestasikan	Dalam menganalisis data-data dan hasil penelitian, peneliti menggunakan analisa cash in flow, cash out flow, projected cash flow, analisa NPV, analisa IRR, analisa profitability index, analisa modified	Berdasarkan hasil penelitian proyek, maka didapatkan total cash in flow adalah Rp.190.772.079.000,- dan cash out flow pada proyek Ciater Riung Rangga adalah Rp.121.493.750.000,-. Projected Net profit menunjukkan Rp. 35.202.956.100,-. NPV yang diperoleh adalah Rp. 14.848.189.000,- yang

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
			<p>dana pada Ciater</p> <p>Riung Ranga</p> <p>menguntungkan</p> <p>atau tidak?</p>	<p>IRR, dan analisa</p> <p>COC.</p>	<p>menunjukkan bahwa proyek ini layak untuk dijalankan.</p> <p>Hasil IRR yang diperoleh adalah 69,38% > 20%, maka hal ini menunjukkan proyek ini layak untuk dijalankan.</p> <p>Profitability index/rasio menunjukkan $_ > > > 1$ dengan anggapan investasi awal adalah 0.</p> <p>Hasil MIRR adalah 33,42% dan COC adalah 25,76%, berarti dapat diinvestasikan kembali (MIRR > COC).</p>

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
9	Tri Rahmat Habiby (2013)	Analisis Faktor- Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Studi Kasus Di Kota Malang	Apakah faktor- faktor yang meliputi tingkat suku bunga, pendapatan, usia, pendidikan dan lokasi perumahan mempunyai pengaruh terhadap pinjaman kredit KPR ? Faktor apakah yang mempunyai pengaruh dominan	Metode analisis data penelitian ini menggunakan regresi linear berganda	Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: a. Faktor-faktor yang meliputi tingkat suku bunga, pendapatan, usia, pendidikan dan lokasi perumahan mempunyai pengaruh terhadap pinjaman kredit KPR. b. Berdasarkan hasil koefisien regresi (<i>standardized coefficients</i>)

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
			terhadap pinjaman kredit KPR ?		masing-masing variabel dapat diuraikan bahwa variabel tingkat suku bunga sebesar 0,249, variabel pendapatan sebesar 0,286, variabel usia yaitu sebesar 0,200, variabel pendidikan yaitu sebesar 0,183 dan untuk variabel lokasi perumahan yaitu sebesar 0,200. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa variabel pendapatan mempunyai pengaruh

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
					<p>dominan terhadap pinjaman kredit KPR.</p> <p>c. Sektor properti khususnya perumahan menengah ke bawah telah berkembang pesat di kota Malang. Hal ini dikarenakan adanya dukungan dari pemerintah dalam menyediakan perumahan murah dan subsidi KPR untuk PNS.</p>
10	Septha Rusvi Megara (2014)	Pengaruh Suku Bunga Dan Produk Domestik Regional	Rumusan masalah dari penelitian ini adalah : 1)	Untuk mengetahui perubahan nilai variable dependen	Berdasarkan hasil penelitian mengenai pengaruh Suku Bunga dan PDRB terhadap

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
		Bruto (Pdrb) Terhadap Investasi Sektor Properti Di Kota Pekanbaru Periode 2002-2013	Bagaimana penga ruh tingkat suku bunga terhadap Inves tasi properti di Kota Pekanbaru? 2) Bagaimana pengaruh PDRB terhadap Investasi Properti di Kota Pekanbaru? 3) Variabel ekonomi manakah yang berpengaruh paling dominan terhadap	yaitu Investasi sektor properti yang disebabkan karena adanya perubahan pada variabel-vari abel independen dalam penelitian ini, maka penelitian ini menggunakan model analisis regresi berganda	Investasi sektor pro perti di Kota Pekanbaru, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut : 1. Variabel Suku Bunga kredit inves tasi mempunyai pengaruh positif dan tidak signifikan terhadap in vestasi sektor properti Kota Pe kanbaru, artinya jika Suku Bunga kredit investasi mengalami ke nai kan, maka investasi properti juga mengalami kenaikan.

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
			investasi sektor properti di Kota Pekanbaru?		<p>2. Variabel Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap investasi properti di Kota Pekanbaru, artinya jika PDRB mengalami peningkatan maka investasi properti juga akan mengalami peningkatan.</p> <p>3. Dari dua variabel Suku Bunga dan PDRB yang memiliki pengaruh paling dominan terhadap investasi</p>

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
					<p>sektor properti di Kota Pekanbaru yaitu variabel PDRB, karena dilihat dari hasil penelitian PDRB memiliki tingkat signifikan yang lebih besar dibanding variabel Suku Bunga.</p>
11	<p>Ari Anggarani</p> <p>Winadi</p> <p>Prasetyoning</p> <p>Tyas (2012)</p>	<p>Dampak Krisis Keuangan Global Terhadap Industri Properti di Indonesia</p>	<p>Bagaimana dengan prospek kredit properti, terutama kredit pemilikan rumah (KPR) ?</p>	Studi literatur	<p>Kenaikan suku bunga sebagai dampak dari krisis global akan merepotkan pengembang dan terutama pembayaran KPR. Kondisi</p>

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
					<p>yang terjadi dalam beberapa bulan terakhir dengan terus naiknya BI rate, mem-buat beberapa bank terlihat lebih berhati – hati dalam memberikan kredit dan sebagai dampak lanjutan para konsumen juga kha-watir dengan tingginya suku bunga. Naik-nya suku bunga acuan atau BI rate sebesar 25 basis poin menjadi 8,75 persen ber-</p>

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
					potensi menekan industri properti yang saat ini harganya terus melambung karena ke-naikan harga bahan bangunan.
12	Kimberly Beaton, Alla Myrvoda, dan Shernnel Thompson (2016)	Non-performing Loans in the ECCU: Determinants and Macroeconomic Impact	This paper assesses the determinants of NPLs in the Eastern Caribbean Currency Union (ECCU) and whether a deterioration in asset quality may	Bank level panel data is used to estimate the determinants of NPLs in the ECCU. Assesses feedback effects between the banking sector through NPLs and	The results suggest that the deterioration in asset quality can be attributed to both macroeconomic and bank-specific factors. Banks with stronger profitability and lower exposure to the construction sector

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
			<p>result in negative feedback effects from the banking system to economic activity.</p>	<p>the real economy using a panel VAR approach</p>	<p>and household loans tend to have lower NPLs. Further, some evidence indicates that foreign owned banks systematically have lower NPLs than domestic banks, pointing to the presence of important differences across bank practices with an impact on asset quality.</p> <p>Finally, the results emphasize the strength of macrofinancial feedback loops in the ECCU.</p>

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
13	Neil Blake, Andrew Goodwin, Angus McIntosh, Chris Simmons (2011)	Property and Inflation	is prime property any different from market averages? does the choice of data period make a significant difference to the results and, if so, why? what are the inflation characteristics of alternative assets and different	Uses the Fama and Schwartz methodology. This paper uses an Error Correction Model to investigate the relationship between returns for various assets (including both real estate and real estate securities).	The results indicate that UK property on the whole looks to be a potential hedge against inflation when analysed over more recent periods, while it appears to fall short when analysed over a longer period. Equities are an inflation hedge but gilts are not. In addition, real property returns have been found to be positively related and gilts to be negatively related to real GDP growth.

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
			<p>property sectors</p> <p>when estimated in a consistent way?</p> <p>Consequently, what do the differences in hedging characteristics imply for investment strategy under different inflation regimes?</p>		
14	Eka Budiyantri (2015)	Kebijakan Pelonggaran Ketentuan Loan to	BI akan melakukan relaksasi kebijakan makroprudensial,	Studi literatur	Kebijakan pelonggaran ketentuan LTV merupakan suatu solusi BI dalam

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
		Value (LTV) Sektor Properti	yaitu pelanggaran ketentuan LTV berupa penurunan uang muka (<i>down payment</i>) KPR, bagaimana pengaruhnya terhadap pertumbuhan kredit properti di Indonesia?		mengatasi melemahnya pertumbuhan kredit properti di Indonesia. Adanya kebijakan pelonggaran ini diharapkan dapat meningkatkan daya beli masyarakat sehingga menumbuhkan kembali gairah usaha di sektor properti yang pada akhirnya akan meningkatkan investasi dan pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Akan tetapi ada

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
					satu hal yang harus diperhatikan yaitu kemungkinan munculnya gagal bayar dari debitur yang dikarenakan beban cicilan yang lebih besar. Hal ini menjadi tantangan bagi bank untuk selalu meningkatkan manajemen risikonya dalam menentukan debitur yang <i>bankable</i> .
15	Beatriks Sefle, Amran Naukoko	Analisis Faktor- Faktor Yang Mempengaruhi	Bagaimana pengaruh tingkat suku bunga, PDRB	Model analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini	Pengujian dengan analisis regresi berganda melalui tiga variabel bebas yakni tenaga

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
	dan George Kawung (2014)	Investasi Di Kabupaten Sorong (Studi Pada Kabupaten Sorong Tahun 2008-2012)	dan tenaga kerja terhadap investasi di Kabupaten Sorong	adalah model analisis inferensial, yaitu analisis regresi berganda untuk mengetahui pengaruh tingkat investasi, belanja pemerintah, dan tenaga kerja terhadap PDRB di Kabupaten Sorong	kerja, PDRB, tingkat suku bunga tidak dapat di lakukan uji analisis regresi berganda karena terjadinya gejala multikolinieritas dalam model, sehingga dengan perbaikan model maka pada akhirnya menyisakan variabel Pertumbuhan Ekonomi dan Investasi sebagai variabel independen yang bebas dari multikolinieritas. Bahwa variabel PDRB memiliki pengaruh terhadap

No.	Peneliti (tahun)	Judul	Rumusan	Metode	Hasil
					<p>investasi kabupaten Kota Sorong dan secara bersama-sama atau simultan PDRB memiliki pengaruh terhadap Invesatasi.</p>



